

Andreas Nilsens vei 26C



Velkommen til

Andreas Nilsens vei 26C



Salgsoppgaven produsert 16. april 2025

Hedensrud/Tangen

Meget pent rekkehus beliggende i barnevennlige omgivelser nær marka - Flott utsikt - Parkering - 3 soverom

Prisantydning	4 190 000,-
Fellesgjeld	53 500,-
Totalpris	4 243 500,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 000,-
BRA-i	122 kvm
Totalt BRA	122 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus

Eieform	Andel
Byggeår	1963

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







Kort fortalt

Velkommen til Andreas Nilsens vei 26 C!

Dette er et meget pent andelsrekkehus beliggende i familievennlige omgivelser med fantastisk utsikt mot Drammensfjorden. Boligen er godt oppgradert og vedlikeholdt gjennom årene og har en god standard. Kort vei fra boligen finner du barnehage, lekeplasser, idrettsplass og marka. Det er også flotte turmuligheter langs fjorden og man kan gå hele veien til sentrum.

Noen høydepunkter:

- 3 soverom
- Kjøkken fra 2017
- Gjennomgående god standard
- Uteplass på begge sider av boligen med gode solforhold
- Fantastisk utsikt mot fjorden
- 2 bad
- Kjellerstue*

Det gjøres oppmerksom på at kjeller ikke er omsøkt kommunen.

Arealer og innhold

BRA-i:	122 kvm
Totalt BRA:	122 kvm
TBA:	17 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Bad, stue og bod
Total BRA: 40 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue, kjøkken, trapperom og gang
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. 3 soverom, gang og bad
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 3 kvm. Luftebalkong



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning 1. etasje



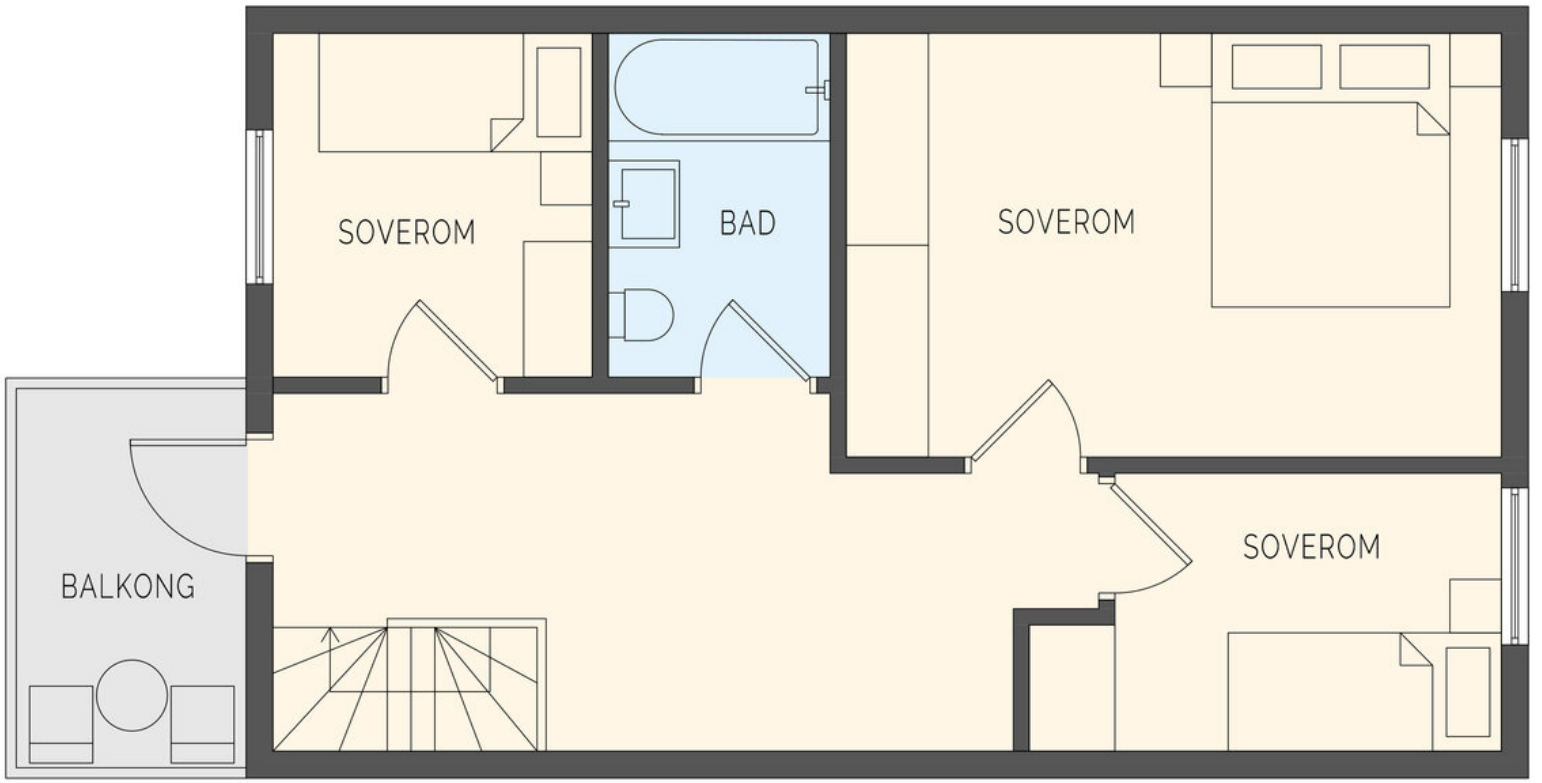

The Art of Home








BOSCH



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning 2. easje






PALM LEAF
POETRY

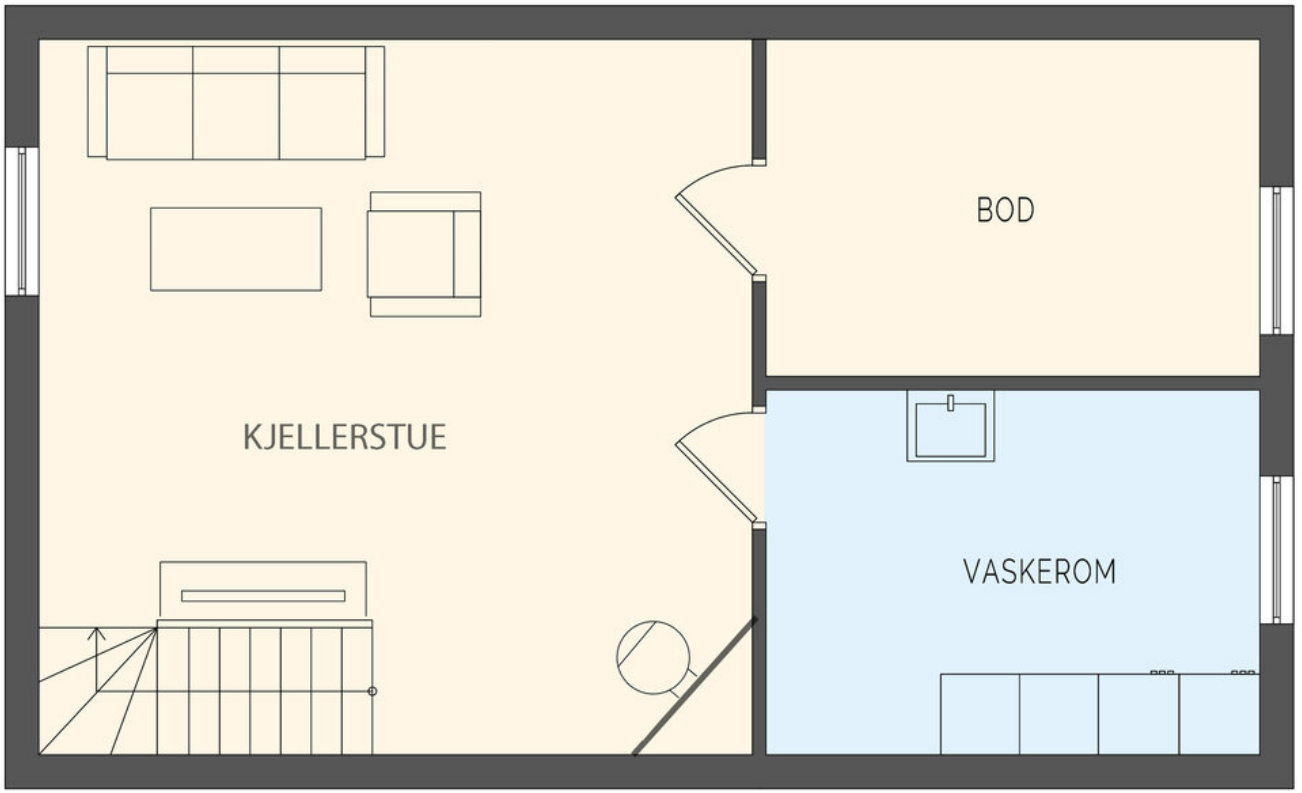












Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

Plantegning kjeller











Informasjon

Andreas Nilsens vei 26C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0124/25

Boligtype
Rekkehus

Adresse og betegnelse
Andreas Nilsens vei 26C, 3040 DRAMMEN
Gnr 112, bnr 5 i Drammen kommune
Andelsnr 3 i Stenberget Borettslag, org.nr. 992600993

Selger
Kjell Nordmark

Kjøpesum og omkostninger
4 190 000,- (Prisantydning)
53 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 243 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 244 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 254 150,- (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: 122 kvm
Totalt BRA: 122 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 40 kvm. Bad, stue og bod
Total BRA: 40 kvm.
1. etasje:
BRA-i: 41 kvm. Stue, kjøkken, trapperom og gang

Total BRA: 41 kvm.
TBA: 14 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm. 3 soverom, gang og bad
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 3 kvm. Luftebalkong

Solforhold

Meget gode solforhold. Solen står opp på forsiden i 7-8 tiden midtsommer og går ned på baksiden ca. kl. 21.00.

Innhold

Kjeller:
40 m². Bad, stue og bod
1. etasje:
41 m². Stue, kjøkken, trapperom og gang
2. etasje:
41 m². 3 soverom, gang og bad

Standard

Gang:
Hyggelig og lysmalt gang ønsker deg velkommen inn i boligen. Det er god plass for skostativ og garderobeoppheng.

Stue:
Videre inn kommer du inn til en romslig stue som ble malt opp i 2024 og fikk samtidig noe downlights i taket. Downlights gir en behagelig lyssetning på kvelden. Nyere gulv fra 2017. Moderne peisovn varmer godt på kalde vinterdager, samt gir varmepumpen en behagelig varme på vinter, og kjøler ned på sommeren. Fra stuen har du utgang til terrasse på baksiden gjennom store dører som gir godt med naturlig lys inn.

Kjøkken:
Kjøkkeninnredningen stod ny i 2017 og har glatte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenventilator med avtrekk ut gir et bedre inneklima, og komfyrvakt gir ekstra sikkerhet i hverdagen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

Kjeller:
Flott kjellerstue med flislagt gulv og varmekabler. En moderne peisovn på veggen avgir godt med varme og en hyggelig stemning på kvelden.
Det er god takhøyde og montert stort vindu i kjellerstuen.
Det gjøres oppmerksom på at kjellerstuen ikke er omsøkt kommunen til varig opphold - se punkt ferdigattest.

Bad:
Stort og flislagt bad fra ca. 2003. Badet ar et stort boblekar som er nedfelt i flislagt innredning. Det er WC og servant med innredning.

Bod:
Stor bod med mye god oppbevaringsplass. Her står også den nye varmtvannsberederen, samt er det lagt inn opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:
I 2. etasje er det 3 soverom med god størrelse, hvorav hovedsoverommet har ekstra god plass til dobbeltseng og skyvedørsgarderobe.

Bad:
Lekkert bad fra ca. 2016 som har dusjkabinett, vegghengt WC og servant i innredning med store speil over. Det er flislagte gulv og vegger og gulvet har behagelig varme fra varmekabler.

Parkering

Felles parkeringsplass som eies av borettslaget. Hver andel disponerer en, umerket oppstillingsplass.

Modernisering og påkostninger

1995:
- Tak byttet i regi av borettslaget

2003:
- Gravd ut kjeller og bygget bad nede

2005:
- Byttet vinduer og terrassedører

2015:
- Drenering
- Byttet vann og avløp ut til offentlig
- Fornyet sikringsskap

2016:
- Bad 2. etasje

2017:
- Kjøkkeninnredning
- Byttet gulv i stue

2020:
- Malt soverom

2024:
- Spotter i tak og stue
- Malt vegg og tak i stue

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er hentet fra egenerklæringen:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp ca. 2016. Fliser, røropplegg og membran utført av faglært som vennetjeneste. Varmekabler lagt av Nopek elektro AS. Foreligger samsvarserklæring. Bad i underetasje er fra tidlig 2000-tallet.
Utført av faglært som vennetjeneste.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Bad oppe: Alt ble fornyet av faglært som vennetjeneste. Bad nede: Eier har gravd ut hele kjelleren så bad er bygget helt fra bunn og opp av faglært som vennetjeneste og egeninnsats.

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 i regi av borettslaget ca 1995.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslag ca 2020. Gjelder kun min eiendom og naboeiendom.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap ca 2015. Bytte av spotter 2024. Alt elektrisk i forbindelse med bytte av bad og kjøkken (2017). Alle arbeider med det elektriske er utført av Nopek Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Ca 2020, utført av eltilsynet. Har ikke rapporten men eneste avvik var at det manglet
samsvarserklæring på varmepumpe. Dette er senere innhentet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje og kjøkken ble rør lagt i rør-irør- system. Utført av faglært men som vennetjeneste. Ved bygging av bad i underetasjen på tidlig 2000 tallet var det rørleggermester Jarle Bredtvik som utførte rørleggerjobben. Finner ikke dokumentasjon.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, ufaglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Nei
Arbeid som er utført: Kjelleren er gravd ut av eier som egeninnsats tidlig 2000-tallet. Det er ble også etablert en kjellerstue, bad og bod i kjelleren. Det er også satt inn rømningsvindu fra kjellerstuen. Dette 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 anmerkning. Pipe er av eldre dato og det planlagt piperehabilitering i borettslaget. Det er penger på bok for dette. Det er ikke satt noe tid for når dette skal utføres.

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

Beskriv: Noen sprekker i grunnmur. Normalt da huset er eldre. Ikke blitt noe verre i min eiertid. Det er planlagt å pusse mur på
begge gavlveggene og male fasaden i år og neste år. Utføres på dugnad i 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 og 2024 at avløpsrør hos nabo har vært tilstoppet. Rørene ble spylt av spylevakta. Vi hadde så en kamerakontroll av Olimb som sa at rørene er i god stand, men det er noe rust. Ved siste spyling ble det også fjernet noe rust, og det har ikke vært problemer siden.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført i selgers eiertid i boligen.

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

Bygningssakkyndig

Holm Takst og Eiendom AS v/ Lasse Holm

Byggemåte

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

Byggemåte:
Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker eller lignende materialet fra byggeår.
Veggene består av murkonstruksjon med pussede og overflatebehandlede fasader.
Takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Tilkomst til loft skjer via nedtrekkbar loftstige. Loftet er isolert med mineralull.
Taktekkingen er av betongtakstein. Alder er ikke kjent, men fremstår av noe eldre dato.
Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra 1996.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking grunnet alder.
- Nedløp, renner og beslag grunnet alder.
- Takkonstruksjon grunnet påvist fuktskjolder i takkonstruksjonen. Dette er nok rester etter tidligere lekkasje og er tørt nå.
- Andre utvendige forhold - fellesarealer da det ikke er utarbeidet vedlikeholdsplan. (Dette foreligger etter generalforsamling)
- Radon grunnet ikke målt - eiendommen ligger i ett område som er merket med høy aktsomhetsgrad for radon.
- Pipe grunnet alder - rehabilitering av pipe er planlagt utført av borettslaget.
- Rom under terreng da det ble registrert noe forhøyet fuktverdi ved måling.
- Bad i kjeller grunnet fallforhold på gulv, feil utførelse rundt rørgjennomføringer,

alder på membran og slukløsning etc. Det mangler løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad 2. etasje grunnet lite fall mot sluk, membran er ikke synlig i sluk og det foreligger ikke dokumentasjon på sluket.
- Avløpsrør grunnet alder og manglende isolering av lufterør for kloakk på loftet. Isolering vil ordnes av selger før overtagelse.
- Varmepumpe grunnet ikke utført service.
- Varmtvannsbereder grunnet manglende avrenning eller annen kompenserende løsning (waterguard). Selger vil koble på avrenning fra varmtvannsbereder på avløpsløsning for vaskemaskin som kompenserende løsning før overtagelse.
- Elektrisk anlegg grunnet manglende dokumentasjon på deler av arbeidet.
- Terrengforhold grunnet delvis helling inn mot kjellervegg og trapp, noe som gir unødig høy fuktbelastning på drenering og konstruksjon.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Rekkverk på balkong da dette er for lavt i forhold til dagens krav og tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Utvendige trapper da det mangler rekkverk.
- Etasjeskillere grunnet retningsavvik.
- Innvendige trapper da det mangler håndløper og rekkverk, samt er det for stor åpning i rekkverk ned til kjeller.
- Vannledninger da fordelerskap mangler avløp til rom med sluk og rørkursene på vannledninger er ikke merket.

Bygningsdeler som har fått TG0:
- Hulltaking mot bad i kjeller da det ikke er påvist fukt.
- Hulltaking mot bad 2. etasje da det ikke er påvist fukt.
- Branntekniske forhold grunnet ingen avvik.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Vifte på bad i kjeller da den starter ved ett visst fuktighetsnivå som ikke lot seg teste på befaringen.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger samt kjøleskap.

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Sovesofa i kjellerstue

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

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

Adgang til utleie

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

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis i stue og kjeller
- Varmepumpe i stue
- Elektriske varmekabler på bad

Ellers basert på elektrisk oppvarming.

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

Siste feiing ble utført 21.11.2024 og siste tilsyn utført 22.03.2024. Det ble ikke funnet avvik, men anbefaling fra feievesenet er å rehabilitere alle piper i borettslaget grunnet alder.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 10 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 000,- pr. mnd.

Inkluderer: Kommunale avgifter, bygningsforsikring, avsetning til vedlikehold og renter og avdrag på fellesgjeld.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Internett fra Telia kr 800,- pr mnd.

Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr på kr 578,-

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 037 433,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 149 730,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Bredbånd fra 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
- Skifte piperør etter tilsyn i november 2024. Dette utføres i 2027 og det skal innhentes tilbud

Forretningsfører

Annette Hoem

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 53 500,- pr. 09.04.2025

Nordea
Total fellesgjeld for borettslaget: 342 493,-
Rentesats: 10,57%
Siste avdrag: 2035

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning

Fellesformue

Kr 3 582,- pr. 09.04.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser ett positivt driftsresultat på 39 433,-
Det ble vedtatt på årets generalforsamling å ta opp 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

Felles dugnad i sameiet samt måking i gårdsplass.

Dyrehold

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

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 515 kvm (Eiertomt)
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.
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger innenfor et område som er merket med høy aktsomhet for radon.

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.

I kort gangavstand 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.

Tangen er et område som passer godt for godt voksne og familier med barn, så vel som nyetablerte. Kort vei til dagligvarebutikker på Åskollen 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
Umiddelbar nærhet til busstopp "Hedensrud" med linje 5.
Ca- 8 minutter med bil til Drammen stasjon som har hyppig togavgang retning Asker/Oslo og Kongsberg. I tillegg går flytoget til Oslo lufthavn flere ganger i timen.
For mer informasjon se brakar/vy/flytoget.no

Skoler og barnehager
Umiddelbar nærhet til barnehager. Nærmeste barnehager er Baltazer barnehage, Hedensrud barnehage og St. Hansberget barnehage som alle ligger innenfor en gangavstand på ca. 4 - 8 minutter.
Ca. 20 minutters gangavstand til Brandengen barneskole.
Ca. 10 minutter med bil til Marienlyst ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på at boligen lovlig kan tas i bruk, men dette er ikke uvanlig alder tatt i betraktning. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 1963. Plantegning for 1. og 2. etasje er tilsvarende dagens løsning. Kjeller er byggemeldt med hobbyrom, vaskerom, vedbod og matbod. Vedbod og matbod samt deler av hobbyrom er nå kjellerstue.

Dagens eier har gravd ut kjeller for bedre takhøyde og satt inn større rømningsvindu. Dog er vinduet 6 cm høyere opp på vegg enn kravet for rømning og det må settes inn en fast innredning for å kunne godkjennes. Omgjøring fra s-rom til p-rom er søknadspliktig. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av kjelleren som kjellerstue og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

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 er regulert til nåværende boligbebyggelse iht kommuneplanens arealdel 2014-2036 datert 05.10.2015. Området er regulert til boliger, felles parkeringsplass og kjørevei iht. regulering av et areal syd for Solbergs gate datert 02.01.1959.
For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det hviler ikke konsesjon, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

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

01.01.2020 - Dokumentnr: 136710 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:112 Bnr:5

01.01.2024 - Dokumentnr: 750377 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:112 Bnr:5

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell

juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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. 46 090,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 29 320,-

Samlet skal selger betale kr. 143 960,- 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 19. april 2025

Ansvarlig megler

Elisabeth Viljugrein Rasmussen, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98867170

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Andreas Nilsens vei 26C

Tilstandsrapport

Rekkehus
Andreas Nilsens vei 26 C, 3040 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 112, bnr. 5
Andelsnummer 3

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 122 m²



Befaringsdato: 07.04.2025 **Rapportdato:** 11.04.2025 **Oppdragsnr.:** 20047-1397 **Referansenummer:** XX1650

Autorisert foretak: Holm Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Lasse Holm **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.

Holm takst og Eiendom AS - en del av Taksthuset Viken

Taksthuset Viken samler nøkkelpersoner innen taksering, med fokus på generell taksering, landbruks- og næringseiendommer, utviklingstomter, tilstandsanalyser, samt reklamasjons- og skadetakster. Vi har også kompetanse innen byggesøknader, søknadsprosesser for jord- og konsesjonslov, teknisk tegning og prosjektering av bygninger. I tillegg bistår vi forbrukere og sameier/borettslag med overtakelse av nybygg, tilstandsanalyser av næringsbygg og energirådgivning av boliger.

Våre takstingeniører har bred erfaring fra byggebransjen, kommunal byggesakshåndtering, skog- og landbruksfag, samt som feiermestere. Vår allsidighet skal komme kunden til gode.

Selv har jeg mesterbrev i tømrerfaget og har ca. 15 års erfaring fra bygge- og takstbransjen. Med min erfaring og arbeidsetikk vil du få den beste rådgivningen, enten det gjelder verdsettelse av eiendom eller en tryggere bolighandel.



Rapportansvarlig

Lasse Holm
Uavhengig Takstingeniør
lasse@holmtakstogeiendom.no
454 22 924

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 C, 3040 DRAMMEN
Gnr 112 - Bnr 5
3301 DRAMMEN

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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

Rekkehus - Byggeår: 1963

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Alder er ikke kjent, men fremstår av noe eldre dato.

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår.

Veggene består av murkonstruksjon med pussede og overflatebehandlede fasader.

Takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Tilkomst til loft skjer via nedtrekkbar loftstige. Loftet er isolert med mineralull.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2016, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass og skyvebalkongdør i malt tre med 3- lags glass av eldre dato.

Balkongen i 2. etasje er oppført i mur-/betongkonstruksjon, med malt overflate som fungerer som tettesjikt. Det er adkomst fra gangen i 2. etasje, og balkongen har flott utsikt over Drammensfjorden og innseilingen.

I 1. etasje finnes en terrasse bygget i betongkonstruksjon, med gulv bestående av vanlige terrassebord og rekkverk med tett bordkledning. Det er adkomst til terrassen både fra stuen og fra felles hageareal. Terrassen er etablert med ensidig fall ut mot hagen for avrenning av vann.

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

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett,furu og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, tilkoblet nyere vedovner i stuen og kjeller. Sotluken er plasser i kjeller.

Kjelleren er innredet med parkett og fliser på gulvet, betongvegger og en utforet trevegg mot grunnmur.

Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom etasjene og kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

BAD KJELLER:
Flislagt baderom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett og innmurt badekar. Badet er ca. 15-20 år gammelt i følge eier. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

BAD 1. ETASJE:
Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett på utenpåliggende kasse, dusjkabinett og håndkletørker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Badet er i følge eier ca. 9 år gammelt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er ca. 9 år gammelt, i følge eier.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

De innvendige vannledningene er av typen plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt visuell kontroll i rørskap både i kjeller og i 2. etasje. Anlegget i kjelleren er av ukjent opprinnelse, men fremstår som noe eldre. Vanninstallasjonen i 2. etasje er etablert i forbindelse med renovering av badet, og vurderes som nyere.

Avløpsrørene i boligen er hovedsakelig av stål fra byggeåret. På badet i 2. etasje er det benyttet plastavløp, trolig etablert i forbindelse med senere oppgradering. Stakeluken er plassert i kjellergulvet og dekkes med en løs flis.

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene.

Det henger en luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etasje. Alder er ikke kjent.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato i følge eier. Tanken står i boden i kjeller.

Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i kjeller og inneholder automatsikringer og jorfeilautomater av noe ulik alder. Eier har hatt kontroll av anlegget iht. NEK 400:2022 - Bolig 08.04.2025. Dokumentasjon på dette er fremlagt.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD Gå til side

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell.

Ifølge eier ble utvendig drenering skiftet samtidig med vann- og avløpsrørene inn til huset, for ca. 12 år siden.

Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker eller lignende materialet fra byggeår.

Eiendommen er opparbeidet i flatt terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

Utvendige vann- og avløpsledninger er ifølge eier utført i plast og ble lagt for ca. 12 år siden. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

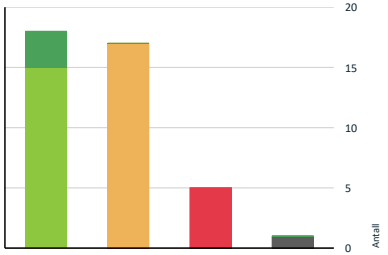
Rekkehus

- Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen. Kjelleren opplyses at ikke er formelt godkjent som rom for varig opphold.

Sammendrag av boligens tilstand

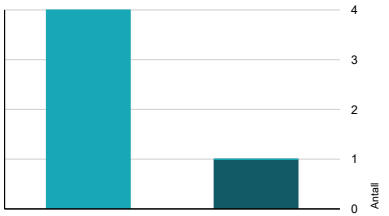
Fordeling av tilstandsgrader



- 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

- Valg av nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

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 > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1963

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2005	Modernisering	Nye vinduer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Alder er ikke kjent, men fremstår av noe eldre dato.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

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
- 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

Nedløp, renner og beslag er i stål med plastbelegg fra byggeår. Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn.

For å sikre at takrenner, beslag, og nedløp fungerer optimalt, anbefales det regelmessig kontroll og vedlikehold. Dette inkluderer spesielt inspeksjon av skjøter, ender, og overganger for å sikre at de er tette og i god stand. Utfør vedlikehold etter behov for å opprettholde god beskyttelse mot regn.

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

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.

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene består av murkonstruksjon med pussede og overflatebehandlede fasader. Det er registrert mindre riss (sprekker) i overflaten enkelte steder, noe som tyder på at det vil være behov for vedlikehold i tiden fremover. Fasaden vurderes likevel å ha normal slitasje, sett i lys av byggets alder og generelle vedlikeholdstilstand.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er oppført som en sperrekonstruksjon i tre. Tilkomst til loft skjer via nedtrekkbar loftstige. Loftet er isolert med mineralull.

Store deler av loftet har fast gulv, noe som naturlig begrenser muligheten for inspeksjon av konstruksjonen under, inkludert eventuell kontroll av dampsperrens (plastens) tetthet. Det tas derfor forbehold om eventuelle skader eller avvik som ikke har latt seg avdekke. I tillegg var loftet i stor grad benyttet til lagring, noe som ytterligere reduserte tilgjengelighet for kontroll.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

De registrerte fuktskjoldene viste ingen unormale fuktverdier ved befaringstidspunktet, og fremstår som rester etter tidligere lekkasjer. På bakgrunn av dette vurderes det ikke som nødvendig med tiltak per nå. Det anbefales likevel jevnlig visuell inspeksjon av loftet for å oppdage eventuelle nye endringer i tide.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Forholdene må undersøkes nærmere og holdes under observasjon.



Fuktskjolder i undertak

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør datert 2016, samt malt balkongdør i tre med 2-lags glass og skyvebalkongdør i malt tre med 3- lags glass av eldre dato. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

Eldre dører viser naturlig tegn på slitasje, spesielt på tettelister, hengsler, vridere og karm. Generelt har disse eldre dørene dårligere isoleringsevne sammenlignet med nyere modeller, noe som kan påvirke både energieffektiviteten og inneklimaet negativt. Alderen øker også risikoen for at eventuelle glassruter i dørene kan punktere. Ved befaringen ble det ikke oppdaget punktering i glassrutene, men dette kan være vanskelig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkongen i 2. etasje er oppført i mur-/betongkonstruksjon, med malt overflate som fungerer som tettesjikt. Det er adkomst fra gangen i 2. etasje, og

Tilstandsrapport

balkongen har flott utsikt over Drammensfjorden og innseilingen.

I 1. etasje finnes en terrasse bygget i betongkonstruksjon, med gulv bestående av vanlige terrassebord og rekkverk med tett bordkledning. Det er adkomst til terrassen både fra stuen og fra felles hageareal. Terrassen er etablert med ensidig fall ut mot hagen for avrenning av vann.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Tekkingen/fuktsikringen på balkongen i 2. etasje har sprekker og bør utbedres for å opprettholde tilstrekkelig beskyttelse mot fukt. Balkonggulvet er imidlertid delvis skjermet av overliggende tak, noe som reduserer den direkte fuktbelastningen.

Rekkverkene på både balkongen og terrassen er lave etter dagens standard, og det bør iverksettes tiltak for å øke sikkerheten. Høyden utgjør en reell fallrisiko, spesielt ved uoppmerksom ferdsel.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Eier opplyser om at gulv på balkong i 2. etg. vil bli malt med epoxymaling før visning.

Rekkverkene er såpass lave at det er anbefalt å øke disse til dagens standard.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Lavt rekkverk



Lavt rekkverk

TG 3 Utvendige trapper

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

Vurdering av avvik:
- Det er ikke montert rekkverk.

- Avstander høyere enn 0,50 meter ned til terreng krever, av sikkerhetsmessige årsaker, forskriftsmessig rekkverk.

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

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglene rekkverk i trapp



Manglene rekkverk i trapp

TG 2 Andre utvendige forhold - Boligselskapets fellesarealer

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om det finnes en plan for fremtidig vedlikehold av fellesarealene. Eier opplyser imidlertid at det betales inn midler som skal dekke vedlikehold av felles bygningsmasse via fellesutgiftene.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Manglende vedlikeholdsplan for boligselskapets fellesarealer og bygningsdeler kan føre til utsatt vedlikehold og økte kostnader. Uten en klar strategi risikerer man unødvendige nødreparasjoner, noe som kan påvirke både økonomi, sikkerhet og bokomfort for beboerne.

Konsekvens/tiltak
- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett,furu og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillene er konstruert med trebjelkelag fra byggeåret. Gulv mot grunn består av støpt betongplate fra byggeåret. Retningavvik er kontrollert i stue/kjøkken, kjellerstue, samt gang og ett soverom i 2. etasje.

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 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er målt høydeforskjell på ca. 20 mm innenfor en avstand på 2 meter i stuen, samt et totalavvik på ca. 40 mm gjennom hele stuen.

Retningsavviket anses som normalt med tanke på bygningens alder og byggemetode, og vurderes å ha liten eller ingen praktisk betydning med dagens innredning/overflater.

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: 100 000 - 300 000

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Dersom målingene viser verdier over anbefalte grenseverdier, bør det gjennomføres tiltak for å redusere radonkonsentrasjonen i inneluften. Det kan da påløpe ytterligere kostnader.

Tilstandsrapport



Høy aksomhetsgrad av radon iht. radonkart

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe fra byggeår, tilkoblet nyere vedovner i stuen og kjeller. Sotluken er plasser i kjeller.

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

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

I følge eier er det krav om rehabilitering av pipene i borettslaget ved neste tilsyn, og at det er avsatt midler for dette.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med parkett og fliser på gulvet, betongvegger og en utforet trevegg mot grunnmur. Det er foretatt hulltaking i kjellerstuen, og det ble avdekket avvik i konstruksjonen. Ved fuktkvotemåling i treverket ble det registrert en verdi på 18 vektprosent, som er noe forhøyet. Konstruksjonen bør følges opp og holdes under observasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Den utforede veggen er isolert, men det er ikke benyttet plast eller forhudningspapp (asfaltpapp) mot grunnmuren. Selv om dette normalt regnes som en risikokonstruksjon på grunn av fare for fuktskader, ser løsningen i dette tilfellet ut til å fungere under de rådende forholdene. Fraværet av plast og papp har trolig bidratt til at veggen har fått ventilasjon mot grunnmuren, og det er ikke registrert unormal lukt eller synlige skader ved hulltaking. Det ble målt noe forhøyet fuktighet i treverket, og konstruksjonen bør derfor holdes under observasjon over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Konstruksjonen bør holdes under observasjon. Dersom forholdene endrer seg, må det utføres tiltak.





Isolasjon mot grunnmur - risikokonstruksjo og bør holdes øye med

TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp fra byggeår mellom etasjene og kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det er ikke montert rekkverk.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Hensikten med kravet om håndløper er å forhindre fall og sikre god gangkomfort.

- Konsekvensen av manglende rekkverk er fallskader.

- Rekkverket er marginalt lavere enn dagens krav, med en høyde på 86 cm, sammenlignet med dagens krav om 90 cm i trapper, som ble innført i 1989. Konsekvensene av denne mindre avvikelsen anses ikke å være av betydning. Kravet i NS 3600:2018 setter føringer for avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende rekkverk og håndløper i trapp



Åpninger i rekkverk i kjellertrapp er marginalt større enn kravet på 10 cm

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene preges av normal slitasje tatt alder i betraktning.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett og innmurt badekar. Badet er ca. 15-20 år gammelt i følge eier. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter i perioden 1997-2010 som legges til grunn.

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Tilstandsrapport

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

- Fallforholdene på gulvet er ikke tilfredsstillende, noe som kan føre til at lekkasjevann renner til steder man ikke ønsker (utover gulvet).

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

KJELLER > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
• Membranen bak innebygd sisterne har ukjent utførelse.

Det finnes gjennomføringer under servantskapet i veggen som ikke er helt tette. Selv om dette ligger i en våtsone som krever god fuktsikring, er den praktiske betydningen minimal i dette tilfellet, da erfaring tilsier at skaderisikoen er svært lav.

Det er ikke observert noen oppbrett av membran (fuktsikringen) rundt rørgjennomføringene i gulvet, og det er heller ikke synlig membran i sluket. Dette skaper usikkerhet omkring tettheten og funksjonaliteten av løsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.


Manglende fuktsikring ved gjennomføringene for servanten.


Sluk av plast

KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, vegghengt skap, veggmontert toalett og innmurt badekar.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ukjent om tettesjiktet/membranen er lagt foran eller bak toalettkassen. Derfor anbefales det ikke å etablere hull for å synliggjøre eventuelle lekkasjer. Jevnlig kontroll av sisternen bør likevel utføres ved å demontere "trykkeknappen".

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport


Manglende drensåpning i toalettsisterne

KJELLER > BAD

TG IU Ventilasjon

Det er en elektrisk styrt avtrekksvifte som antas å aktiveres ved et visst fuktighetsnivå. Viften startet ikke under befaringen, og funksjonen lot seg derfor ikke teste.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra boden. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt).


Ingen unormale forhold registrert


Ingen unormale forhold registrert

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt baderom/vaskerom med gulvvarme. Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett på utenpåliggende kasse, dusjkabinett og håndkletørker. For vurdering av våtrommet vil det være tekniske forskrifter av 2010 (TEK 10) som legges til grunn. Ingen dokumentasjon på utførelsen er fremvist.

Badet er i følge eier ca. 9 år gammelt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. Vi går ut fra at det under dørens oppkant er oppbrett på tettesjiktet.

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

- Fallforholdene rundt sluket er mindre enn byggeårets krav. Generelt vil dette medføre at vann ledes til steder man ikke ønsker. Avviket har i denne sammenhengen liten betydning da badet brukes med dusjkabinett, noe som også anbefales i årene fremover.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og, og det en banemembran i gulvet i følge eier.

Armaturer i dusjen og andre gjennomføringer i vegg lot seg ikke kontrollere, da dette krever en rørlegger med riktig verktøy for demontering. Det er derfor ikke mulig å si noe om hvordan tettesjiktet (fuktsperren bak flisene/veggplatene) er utført rundt disse gjennomføringene.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det foreligger ikke dokumentasjon for arbeidene som er utført på våtrommet. Kravet til dokumentasjon er blitt strengere etter 2010, og på grunn av manglende dokumentasjon er tilstandsgrad 2 (TG2) valgt.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det må innhentes dokumentasjon om mulig.



Sluk av plast

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet er utstyrt med servantskap, vegghengt skap, vegghengt toalett på utenpåliggende kasse, dusjkabinett og håndkletørker.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Rommet har avtrekk via mekanisk anlegg i boligen. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 vekt% (tørt).

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen unormale forhold registrert



Ingen unormale forhold registrert

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er integrerte hvitevarer av kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet er ca. 9 år gammelt, i følge eier.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ved funksjonstest ble det påvist sug mot kanalen, noe som tyder på at avtrekket fungerer etter hensikten og vurderes som tilfredsstillende.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

De innvendige vannledningene er av typen plast (rør-i-rør-system). Det er foretatt visuell kontroll i rørskap både i kjeller og i 2. etasje. Anlegget i kjelleren er av ukjent opprinnelse, men fremstår som noe eldre. Vanninstallasjonen i 2. etasje er etablert i forbindelse med renovering av badet, og vurderes som nyere.

Vurdering av avvik:
• Fordelerskap mangler avløp til rom med sluk.
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørkursene i anlegget i kjelleren er ikke tydelig merket, noe som gjør det vanskelig for eier å ha oversikt over hvilke kurser som forsyner hvilke installasjoner. Det mangler også avløp eller lekkasjesikring i rommet der anlegget er plassert. Dette innebærer at eventuelt lekkasjevann ikke ledes til sluk, og kan medføre risiko for bygningsmessige skader.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
• Det må lages avløp fra rørskapet til rom med sluk, eller andre kompenserende tiltak.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Kjeller: Manglende merking av rør, og manlende avløp til rom med sluk

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrørene i boligen er hovedsakelig av stål fra byggeåret. På badet i 2. etasje er det benyttet plastavløp, trolig etablert i forbindelse med senere oppgradering. Stakeluken er plassert i kjellergulvet og dekkes med en løs flis.

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

- Kloakklufterør på kaldloftet er ikke isolert. Dette kan føre til at det dannes fritt vann (kondens) på røret, og kan på sikt forårsaket bygningsmessige skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

- Kloakklufterør bør isoleres.



Stakeluke i kjeller



Manglende isolering av lufterør

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon med elektriske vifter i våtrommene og tilluftsventiler i veggene i noen av rommene. Det innvendige fuktighetsnivået anses som normalt for denne type bygg fra denne tidsperioden.

TG 2 Varmesentral

Det henger en luft til luft varmepumpe i stuen i 1. etasje. Alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det er anbefalt at varmepumpen får en service og vedlikeholdssjekk omtrent hvert annet år, nærmere bestemt innenfor et tidsrom på 1,5 til 2 år. Dette er viktig for å sikre at varmepumpen fungerer effektivt og trygt, og for å forebygge større reparasjonsbehov over tid.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Anlegget bør ha service av fagkyndig personell.



Varmepumpe

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er av nyere dato i følge eier. Tanken står i boden i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

- Varmtvannsberederen står i et rom uten sluk og våtromsgulv. Hvis det skulle lekke fra berederen, kan det føre til skader på bygget fordi vannet ikke har noen sted å renne ut.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



Manglende lekkasjesikring/avløp fra varmtvannstank

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 er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapet er plassert i kjeller og inneholder automatsikringer og jordfeilautomater av noe ulik alder.

Eier har hatt kontroll av anlegget iht. NEK 400:2022 - Bolig 08.04.2025. Dokumentasjon på dette er fremlagt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

2015 Eier opplyser at det ble lagt ny hovedstrømtilførsel til alle leiligheter rundt 2015. Samtidig ble alt elektrisk anlegg, inkludert nytt sikringsskap, etablert. Alle spotter i boligen skal ha blitt skiftet i 2024.

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

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

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?
Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

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?
Nei

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?
Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på elektrisk anlegg utført etter 1. januar 1999, slik regelverket krever.

Dette er årsaken til tilstandsgraden og anbefalingen om en full elektrisk vurdering. Bakgrunnen for dette er at det er nærmest nulltoleranse for feil på elektriske anlegg. Vurderingen er utført i tråd med NS3600:2018 og Forskrift til Avhendingsloven (tryggere bolighandel). El.kontrollen som ble utført 08.04.2025 viser ingen avvik iht. rapport.

TG 0 Branntekniske forhold

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 branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske 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 branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

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

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

I følge Kilden.nibio.no består grunnforholdene av fjell.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Ifølge eier ble utvendig drenering skiftet samtidig med vann- og avløpsrørene inn til huset, for ca. 12 år siden. Ved befaring ble det ikke observert tegn som tyder på at dreneringen fungerer utilfredsstillende. Både opplysningene om alder og manglende symptomer på fukt er lagt til grunn for vurdert tilstandsgrad.

Det er viktig å påpeke at for en fullstendig vurdering av dreneringssystemet, det er nødvendig å gjennomføre en kamerainspeksjon av de underjordiske rørene eller eventuelt en utvendig graving for nærmere inspeksjon. Dette vil sikre en omfattende og pålitelig evaluering av dreneringens tilstand og funksjonalitet.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betong/lettklinkerblokker eller lignende materialet fra byggeår. Ut fra tilgjengelig inspeksjon, fremstår grunnmuren som tilfredsstillende med tanke på normal slitasje relatert til bygningens alder. Dette har vært utgangspunktet for å fastsette tilstandsgraden. Det tas det forbehold om potensielle skjulte skader på de utilgjengelige delene av grunnmur.

TG 2 Terrengforhold

Eiendommen er opparbeidet i flatt terreng. Det er ikke funnet informasjon hos kommunen om at eiendommen ligger i et rasfarlig/skredutsatt eller flomutsatt område.

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

Terrenget på fremsiden av boligen har en svank og heller delvis inn mot kjellervegg og trapp. Dette kan føre til at overflatevann og sigevann ledes mot grunnmuren, noe som gir unødvendig høy fuktbelastning på drenering og konstruksjon. For å redusere risikoen bør terrenget rettes opp slik at det har fall bort fra bygningen – anbefalt fall er minimum 1:50 over en strekning på minst tre meter. Dette bidrar til å lede vann vekk fra grunnmuren og reduserer belastningen på dreneringssystemet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas terrengjusteringer.



Terrenget faller mot grunnmur/kjeller

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsledninger er ifølge eier utført i plast og ble lagt for ca. 12 år siden. Anlegget er tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett.

Under befaringen ble det ikke observert problemer med vanntrykket, og det er heller ikke rapportert om feil. Denne informasjonen, sammen med ledningenes alder, danner grunnlaget for tilstandsgraden.

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

Holm 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	40			40	
1. Etasje	41			41	14
2. Etasje	41			41	3
SUM	**122**				**17**
SUM BRA	**122**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke blitt fremlagt for takstmannen. Det er derfor ikke gjennomført en lovlighetskontroll av bygningen opp mot godkjente dokumenter hos kommunen. Kjelleren opplyses at ikke er formelt godkjent som rom for varig opphold.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: På grunn av bygningens alder oppfyller den ikke dagens krav til branncelleinndeling i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift. Blant annet mangler det brannskiller i taket og takutstikkene, noe som er standard i nybygg i dag. Branncelleinndelingen i bygningen er utført i henhold til de kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Avstanden mellom gulv og underkant vindu i kjeller (stuen) er større (1,06 meter) enn kravet. Dette kan løses ved å ha et permanent møbel som fastmonteres til vegg, eller annen egnet innretning som sikrer en avstand på maks 1,00 meter mellom gulv og vindusramme.

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	114	8

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2025	Lasse Holm	Takstingeniør
	Kjell Nordmark	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 C

Hjemmelshaver
Stenberget Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STENBERGET BORETTSLAG	992600993			Nordmark Kjell

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
3

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et barnevennlig boområdet på tangen/åskollen med fin utsikt mot Drammensfjorden. Beliggende i et rolig, etablert og attraktivt boligområde med gangavstand til Nordbykollen med lysløype og flott turterreng.

Det er ca. 10 min. med bil til Drammen sentrum. Drammen sentrum har også et godt kollektivtilbud hva gjelder buss og tog. Drammen Stasjon har hyppige avganger til flere destinasjoner. Det i tillegg mulighet for å ta Flytoget direkte til Oslo Lufthavn (Gardemoen). Drammen sentrum har også et rikt utvalg av forskjellige utelivs- og serveringsteder.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg 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 til boligbebyggelse. Reguleringsbetemmelser er for denne eiendommen ikke gjennomgått.

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 noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Skattetakst og formuesverdi

Formuesverdi	År	Kommentar
1 037 433	2024	Opplyst av eier

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1961

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring		Fullverdi		

Kommentar
Dette er felles bygningsforsikring i boligkomplekset. Eier må tegne egen innboforsikring.

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

Holm Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	07.04.2025	Matrikkelopplysninger (automatisk generert)	Gjennomgått		Nei
Eieropplysninger	07.04.2025	Opplysninger gitt under befaring samt i eget skriv	Gjennomgått		Nei
NEK 400:2022	08.04.2025	El.kontroll	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	11.04.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	11.04.2025	

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

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

Holm 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/XX1650

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

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
9. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0124/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Andreas Nilsens vei 26C, 3040 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Kjell Nordmark

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1997

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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad pusset opp ca. 2016. Fliser, røropplegg og membran utført av faglært som vennetjeneste. Varmekabler lagt av Nopek elektro AS. Foreligger samsvarserklæring. Bad i underetasje er fra tidlig 2000-tallet. Utført av faglært som vennetjeneste.

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

Arbeid som er utført: Bad oppe: Alt ble fornyet av faglært som vennetjeneste. Bad nede: Eier har gravd ut hele kjelleren så bad er bygget helt fra bunn og opp av faglært som vennetjeneste og egeninnsats.

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

Eventuell kommentar: Selger er håndverker

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 i regi av borettslaget ca 1995.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført i regi av borettslag ca 2020. Gjelder kun min eiendom og naboeiendom.

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bytte av sikringsskap ca 2015. Bytte av spotter 2024. Alt elektrisk i forbindelse med bytte av bad og kjøkken (2017). Alle arbeider med det elektriske er utført av Nopek Elektro.

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

Når ble kontrollen utført? Ca 2020, utført av eltilsynet. Har ikke rapporten men eneste avvik var at det manglet samsvarserklæring på varmepumpe. Dette er senere innhentet.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med oppgradering av bad i 2. etasje og kjøkken ble rør lagt i rør-i-rør-system. Utført av faglært men som vennetjeneste. Ved bygging av bad i underetasjen på tidlig 2000 tallet var det rørleggermester Jarle Bredtvik som utførte rørleggerjobben. Finner ikke dokumentasjon.

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

Ja, ufaglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Arbeid som er utført: Kjelleren er gravd ut av eier som egeninnsats tidlig 2000-tallet. Det er ble også etablert en kjellerstue, bad og bod i kjelleren. Det er også satt inn rømningsvindu fra kjellerstuen. Dette 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 anmerkning. Pipe er av eldre dato og det planlagt piperehabilitering i borettslaget. Det er penger på bok for dette. Det er ikke satt noe tid for når dette skal utføres.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Noen sprekker i grunnmur. Normalt da huset er eldre. Ikke blitt noe verre i min eiertid. Det er planlagt å pusse mur på begge gavlveggene og male fasaden i år og neste år. Utføres på dugnad i 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 og 2024 at avløpsrør hos nabo har vært tilstoppet. Rørene ble spylt av spylevakta. Vi hadde så en kamerakontroll av Olimb som sa at rørene er i god stand, men det er noe rust. Ved siste spyling ble det også fjernet noe rust, og det har ikke vært problemer 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?

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Kjeller er ikke søkt eller godkjent 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

Eventuell kommentar: Ikke noe annet en tillatelse for kjeller.

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.

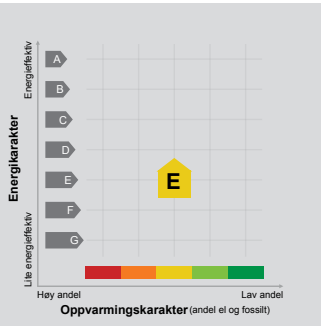
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 10-0124/25

ENERGIATTEST

Adresse	Andreas Nilsens vei 26C
Postnummer	3040
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	112
Bruksnummer	5
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158444895
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103894
Dato	08.04.2025



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)

- Slå el.apparater helt av
- Vask med fulle maskiner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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:	110
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/beregning-av-energikarakteren/).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: 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 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: 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.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 112	Bnr: 5	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Andreas Nilsens vei 26C 3040 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	112	5	0	0

Adresse:	Andreas Nilsens vei 26 C, 3040 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	21.11.2024	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	22.03.2024	
Merknader til feiingen:	Nei	

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

Krav gjeldende denne eiendom kreves inn av Drammen kommune v/ avdeling for kommunale krav og vårt krav er tidligere oversendt til dem. Vennligst kontakt de for opplysning om krav.

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 04.04.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

STENBERGET BORETTSLAG
Andreas Nilsens vei 26E
3040 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2024/19604 Andreas Nilsens vei 26C-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 bemerkes
Dato:	21.11.2024
Gjelder:	Røykløp Tegl - 1/2-Stein Plassering: 3
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 26C-H0101, 3301-112/5

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

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 04.04.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	112	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Andreas Nilsens vei 26C, 3040 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

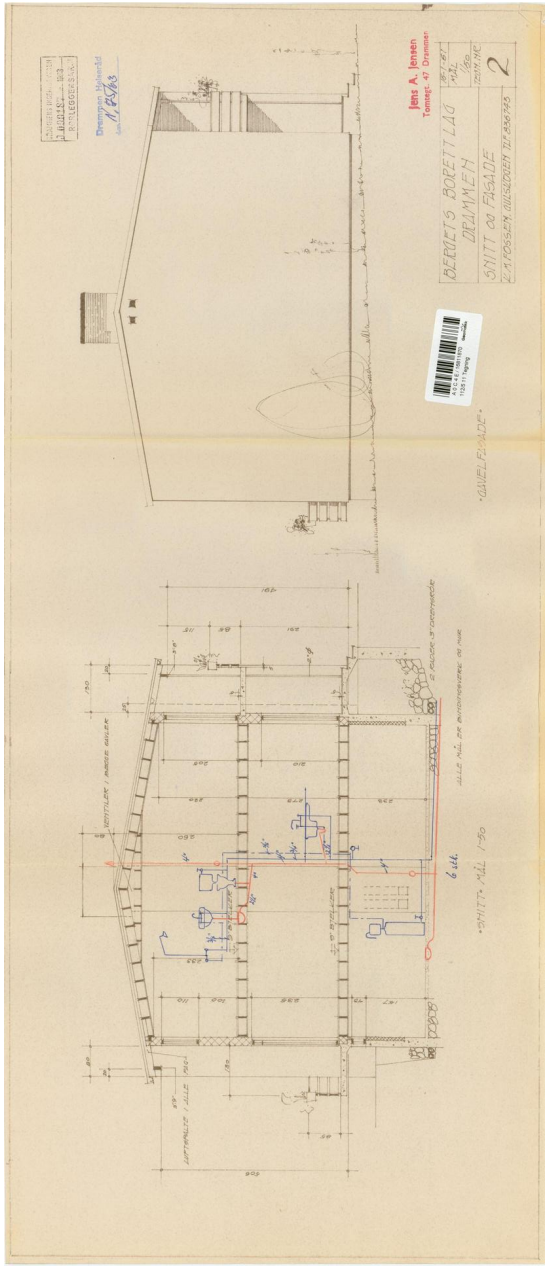
Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1963. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen.

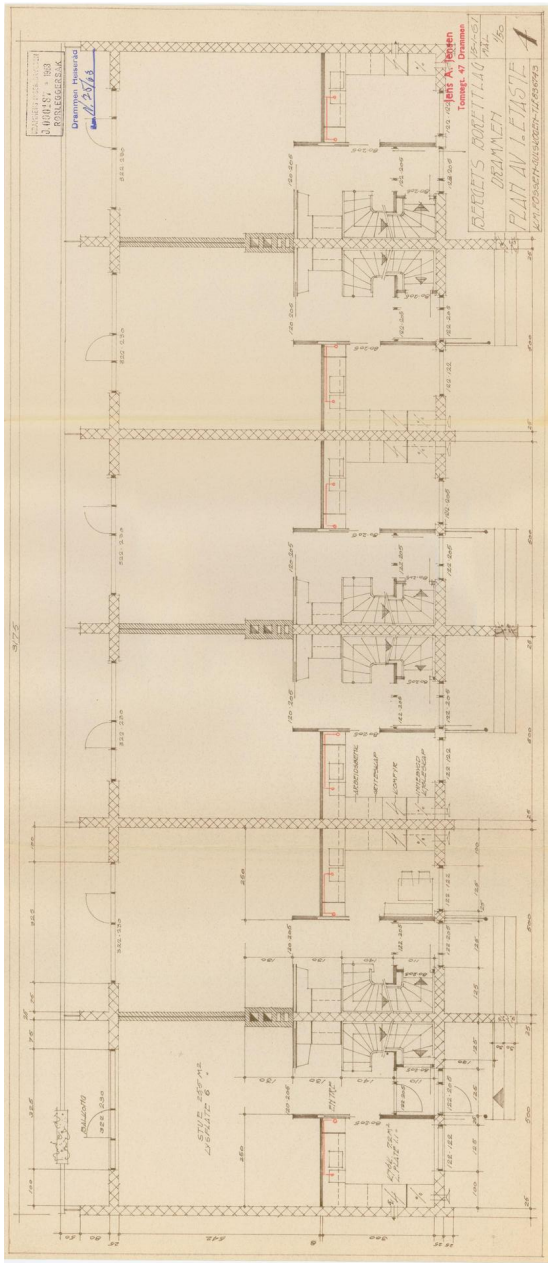
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

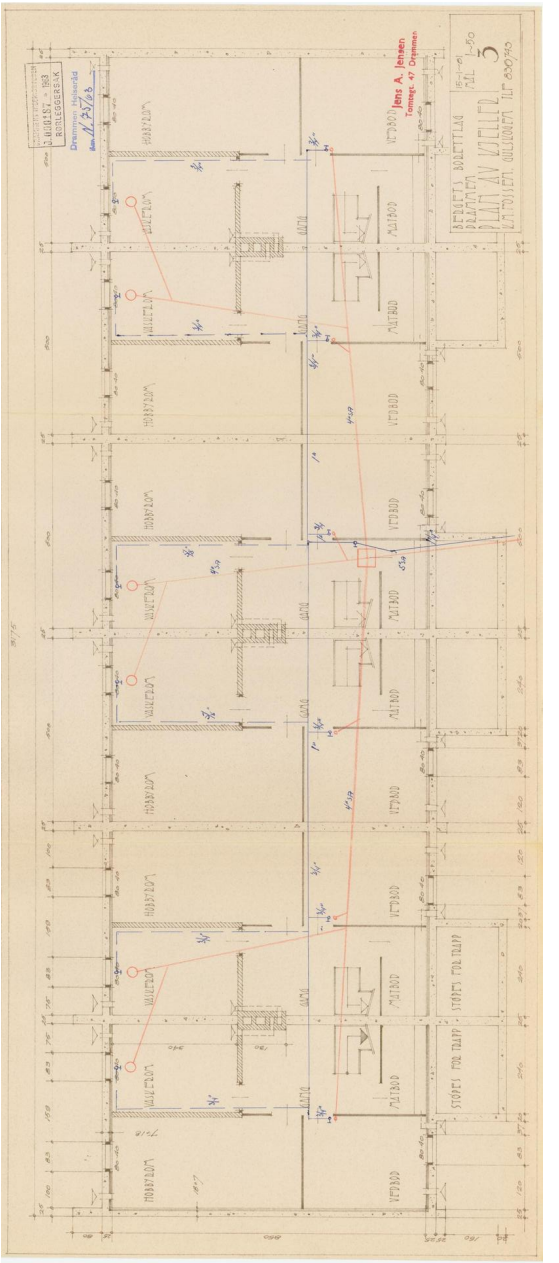
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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


Jens A. Jensen
Tonnesg. 47 Drammen
BEBYGGELSE
BOLIGBLOKK
BEBYGGELSENS BOLIGBLOKK
BEBYGGELSENS BOLIGBLOKK
BEBYGGELSENS


Jens A. Jensen
Tomteg. 47 Drammen
Drammen Husstad
14.2.13
PLAN AV 1. ETASJE


Jens A. Jensen
Tomteg. 47 Drammen
Drammen Husstad
14.2.13

Andreas Nilsens vei 26C

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**

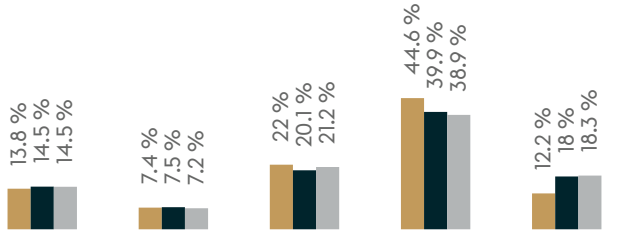
Barnehager

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/rekkehus: **11 800,-**

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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: 10-0124/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Andreas Nilsens vei 26C 3040 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 112, bnr 5 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