

Åslyveien 23C



Velkommen til

Åslyveien 23C



Salgsoppgaven produsert 2. oktober 2025

Åssiden

Innholdsrik enebolig o/3 plan - 3 soverom - 2 stuer - Veranda - Flott hage - Parkering - Sentral og solrik beliggenhet

Prisantydning	5 790 000,-
Omkostninger	146 100,-
Totalpris	5 936 100,-
BRA-i	135 kvm
Totalt BRA	141 kvm
Soverom	3
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1983

Ansvarlig megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no


23D





Kort fortalt

Velkommen til Åslyveien 23c!

Dette er en flott og innholdsrik enebolig over tre plan med sentral beliggenhet.

Boligens høydepunkter:
- Praktisk planløsning
- 3 soverom
- 2 stuer
- Bad, toalett, vaskerom
- Romslig hage
- Solrik veranda
- Betydelig påkostet siste år
- Peis
- Varmepumpe

Huset ligger på festet tomt med årlig festesum kr 11 975,-.
Boligen ligger i et meget praktisk og hyggelig boligområde, med nærhet til alt man trenger i hverdagen.
Topp beliggenhet for både små og store, herunder rikt med sports- og fritidstilbud, samt flere kollektivmuligheter.

Arealer og innhold

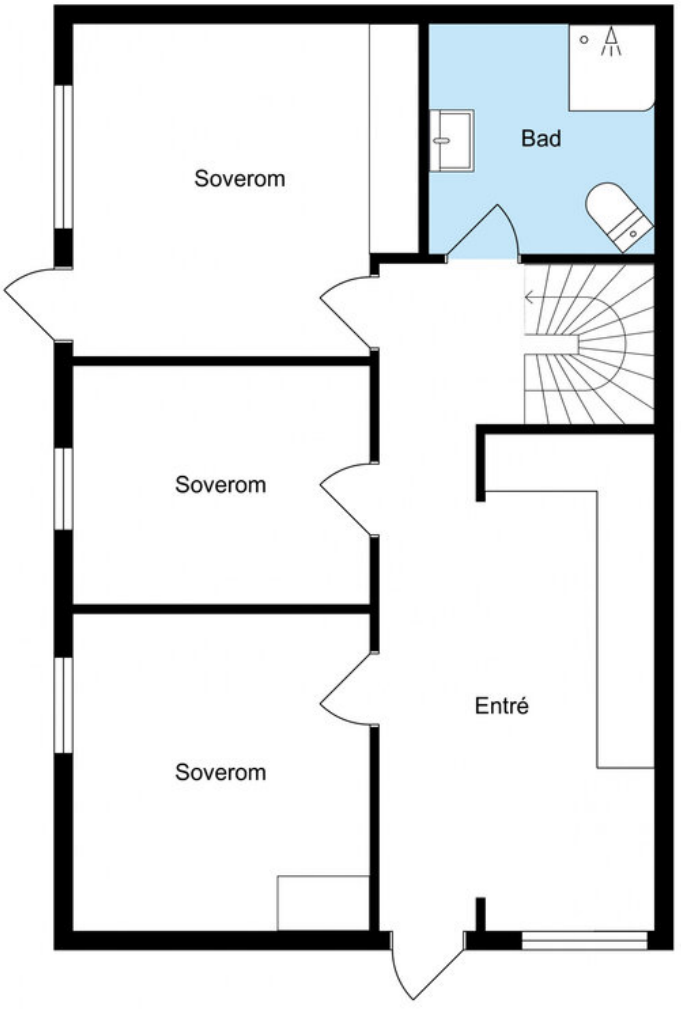
BRA-i:	135 kvm
BRA-e:	6 kvm
Totalt BRA:	141 kvm
TBA:	23 kvm

Beskrivelse

1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. - Entre/Hall
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
Total BRA: 52 kvm.

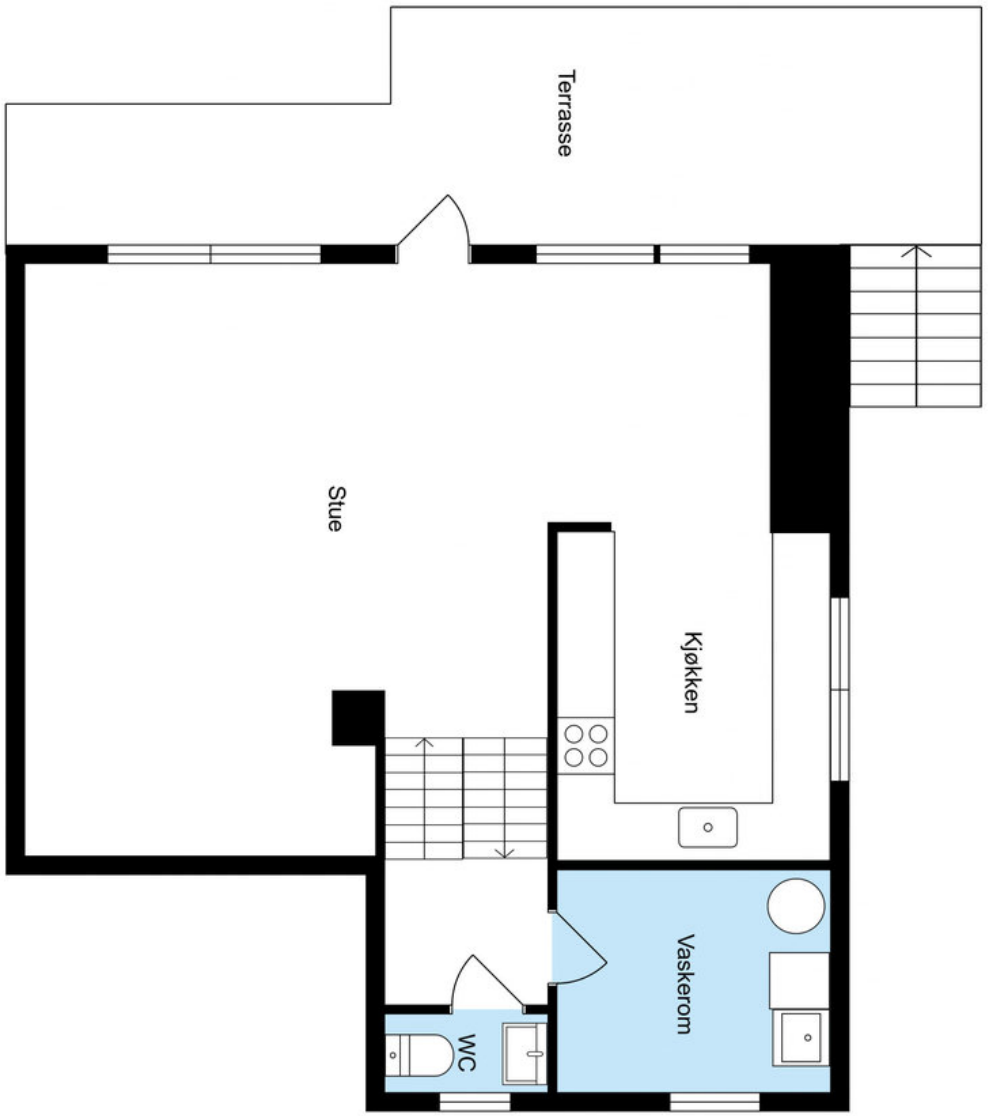
2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. - Stue
- Kjøkken
- Vaskerom
- Trapperom
- Wc
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 23 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 12 kvm. - Loftstue
Total BRA: 12 kvm.



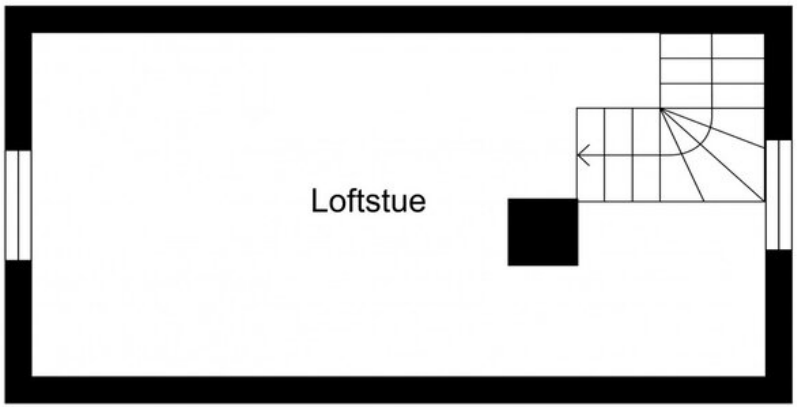
Forklaring av bilde/rommet

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet


23C



























































Informasjon

Åslyveien 23C

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0349/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Åslyveien 23C, 3023 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 1811 (ideell andel 1/1) / Gnr 116, bnr 1483 (ideell andel 1/4) i Drammen kommune

Selgere
Christoffer Praem
Ida Fjell

Kjøpesum og omkostninger
5 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
144 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
146 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
165 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 936 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 955 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1983

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 135 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 141 kvm
TBA: 23 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 52 kvm. - Entre/Hall
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad
Total BRA: 52 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 71 kvm. - Stue
- Kjøkken
- Vaskerom
- Trapperom
- Wc
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 77 kvm.
TBA: 23 kvm.

3. etasje:
BRA-i: 12 kvm. - Loftstue
Total BRA: 12 kvm.

Solforhold

Sol på terasse fra soloppgang til solnedgang på sommeren. Sol i hagen fra midt på dagen til sen ettermiddag.

Innhold

Underetasje: Entré/hall, bad og 3 soverom.
1. etasje: Stue/kjøkken, vaskerom og separat wc. Kryploft til lagring over vaskerom.
Utgang til veranda fra stue.
Loft: Loftstue.

Standard

Underetasje

Entré/hall:
Romslig entré/hall med god plass for å henge fra seg. Selger har endret planløsning i hall ved å lage et romslig rom (tidligere flere boder/garderoberom) og satt inn rikholdig skyvedørsinnredning(fra 2025) for godt med oppbevaring av yttertøy/sko.

Bad:
Meget lekkert bad oppusset i 2013. Badet er helfliset og delikat, med varmekabler i gulv (ny termostat) og det er montert downlights i himling. Innredningen består av vegghengt klosett, dusjhjørne med innfellbare vegger, servantinnredning, veggskap og speilskap med integrert lys. Badet har flotte detaljer med bl.a integrert langspeil i flisene på vegg.

Soverom:
Boligen har totalt 3 soverom, hvor samtlige er oppusset med nytt gulv og malte vegger.
Hovedsoverom er romslig, med god plass for dobbeltseng og annen innredning.
Utgang til flott uteområde og hage.
Soverom 2 og 3 er ypperlige som barnerom/gjesterom/kontor.

Hovedetasje

Stue/kjøkken:
Velkommen opp til en romslig og flott stue. Her har du en lys og fin etasje med naturlige soner for møblering.
God plass for sofagruppe med tilhørende møblement, samt plass for spisestue.
Sentralt i rommet har man en flott og nyere peis, hvor det også er murt opp pipe på nytt utvendig og renovert innvendig med stålrør. Videre er stuen oppusset med sparklede og malte vegger, samt nytt gulv. I tillegg til godt med naturlig lysinnslipp, er det også montert flere lys og satt inn ny dimmer. Utgang til flott veranda med gode solforhold, som er påbygd og etablert trapp ned til hage.

Kjøkken:
Moderne Ikea kjøkken fra 2011 med vitrineskap og integrert komfyr/platetopp samt waterguard. I likhet med stuen er det også her malte vegger og nytt gulv, samt laget større åpning inn fra stue. Innredningen er velutstyrt, med rikelig med oppbevaringsplass samt romslig benkeplate. Over benkeplate er det montert backsplash. Mulighet for praktisk barløsning, i tillegg til hyggelig spiseplass.

Vaskerom:
Romslig vaskerom som er innredet med utslagsvask og benk med nisje for vaskemaskin, samt har rommet ulik oppbevaring med plassbygde hyller i tillegg til skuffer for oppbevaring. Praktisk tørkeløsning er montert.

Toalettrom:
Praktisk wc-rom med servant og vegghengt klosett, malt i en moderne farge. WC-rommet og vaskerommet har en praktisk plassering i etasje mellom underetasje og 1. etasje.

Loftetasje

Loftstue:
Fin loftetasje oppusset med malte vegger og nytt gulv. Rommet har flere bruksmuligheter, ypperlig for små og store å trekke seg tilbake på. Plassbygget kontorløsning gjør rommet ypperlig til hjemmekontor.

Parkering

Parkering i egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

Arbeid utført i selgers eiertid:
- Loftstue: Nytt gulv, nye plater på veggene, nye lister. Plassbygd skrivebord
- Stue: Ny varmepumpe i 2023. Revet vegg og eldre peis, satt inn ny flott peis og renovert pipe med piperør, murt opp pipe på nytt. Noen nye stikkontakter. Nytt gulv, sparklet og malt alle vegger, Satt opp nye lys og satt inn 2 nye dimmere.
- Kjøkken: Revet deler av vegg og åpnet inn mot spisestue. Nytt gulv. Malt vegger. Ny «backsplash» på vekk bak vask og komfyr. Hengt hylle over vasken. Nye lamper.
- Veranda: Bygg på veranda og bygd trapp ned til hage, er tegnet av arkitekt men ikke søkt til kommunen.
- Trapp: Malt
- Gjestetoalett: Malt og ny taklampe.
- Vaskerom: Plassbygde hyller bak dør og over varmtvannstank. Montert vegg- og takhengt tørkestativ. Satt inn ny stikkontakt.
- Gang: Revet vegger og slått sammen 3 rom til 1. Nytt gulv med vannbestandig laminat og varmefolie under, ny taklampe, flyttet kontakter, malt og tapetsert vegger. Ny skyvedørsgarderobe fra 2025.
- Soverommene: Nytt gulv og malt vegger. Hengt opp hyller på 2 av soverommene.
- Hovedbad: Ny termostat til gulvvarme.
- Ute: Nye heller under veranda. Byttet deler av takrenne. Gjort store endringer i hage, plantet bær- og prydbusker, fjernet mye annen beplantning og lagt plen. Nytt skur bak huset i 2025.
- Øvrig: Nye brannalarmer og brannslokningsapparat i 2023. Noen utbedring i sikringsskap av elektriker i forbindelse med ny kurs til varmepumpe. Hatt el-kontroll i 2025, bestod uten bemerkninger.

Arbeid utført ved forrige eier, opplyst ifbm salg:

2022:
- Skiftet bryter til dimmer på bad.
- Skiftet vannlås på kjøkken.
2021:
- Nytt blandebatteri på servant/bad.
- Ny oppvaskmaskin.
2019:
- Oppgradert terrassemarkise og persienner.
- Pusset opp soverommene samt innredet "walk in" garderobe.
2016/2017:
- Pusset opp inngangsparti.
2013:
- Oppgradert bad, vaskerom og wc rom.
2011:
- Nytt IKEA kjøkken.
- Ombygging/rehabilitering av el-anlegg på bad og vaskerom.
2010:
- Ny terrasse.

Diverse fra tidligere eier: Det er utført el-arbeid i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og wc. Selger har fremlagt samsvarserklæring fra Accept Teknikk AS. Sikringsskap og øvrig anlegg er utført av Elektrisk Produksjon AS. Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og wc. 200L Oso varmtvannsbereder fra 2013.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Varmefag, satt inn ny peis og rør i pipe i 2023. Durant AS har bygd på terasse, bygd utendørs trapp og bygd bod bak huset. Byttet noen takstein på egeninnsats.
- Krøderen Elektro satt inn ny kurs til varmepumpe, nye dimmere og nye stikkontakter.
Welhaven Rør og Elektro AS har hengt opp lysskinner, satt inn dimmer, flyttet og fjernet stikkontakter, byttet termostat på bad og innstallert varmefolie med termostat i gang.
- El-kontroll i 2025, ingen bemerkninger.
- Vært maur på bad, håndtert med maurgift.
- Er tinglyst gjennomkjøringsrett til nabotomt.

Boligen selges uten boligselgerforsikring.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

- Grunnmur oppført i betong.
- Deler av kjeller oppført i pusset leca
- Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Etasjeskille er et trebjelkelag.
- Vindu med 2-lags isolerglass.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Grunnmur og fundament: TG2 settes da det må forventes noe skrap/ny puss på utvendig grunnmur.
- Skred/flomfare: TG2 settes med bakgrunn i aktsomhetskart.
- Drenering: TG2 settes med bakgrunn i terrengfall og alder.
- Rom under terreng: TG2 settes med bakgrunn i bruk av dampsperre.
- Balkong, terrasse, platting: TG2 settes med bakgrunn i at det må forventes vedlikehold (skrap/maling).
- Vinduer, ytterdør og balkongdør: TG2 settes med bakgrunn i alder.
- Yttervegger: TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Taktekking: TG2 settes med med bakgrunn i alder
- Utstyr på tak: TG2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.
- Renner og nedløp: TG2 settes med bakgrunn i alder.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600.
- Kjøkken: TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.
- Trapp: TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.
- Avløpsrør: TG2 settes da utvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
- Vannledninger: TG2 settes med bakgrunn i utvendig ledningsnett som er fra byggeår.
- Varmtvannsbereder: TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
- Ventilasjon: TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Overflater: TG2 settes med bakgrunn i fallforhold.
- Membran/tettesjikt: TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.
- Ventilasjon: TG2 settes med bakgrunn i dårlig/svak avtrekk.
- Vaskerom: TG2 settes med bakgrunn i manglende tettesjikt bak servant, samt usikker alder på tettesjikt.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Elektrisk anlegg: TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg.

Innbo og løsøre

Følgende løsøre og tilbehør følger med ved handelen:
- Integrerte hvitevarer i kjøkken. Kjøleskap og fryseskap medfølger ikke.

For øvrig gjelder listen "oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.
Løsøre og tilbehør som medfølger overdras uten noen form for garantier, foruten eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
-Speil på gjesterom og hovedsoverom

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på vaskerom.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepume plassert i stue

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

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 13 500 kWh (samt ca kr 1 500,-for ved). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 19 766,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 9 204,-
- Vann kr 5 642,-
- Renovasjon kr 4 930,-

Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025 + gebyr for feiing.
Det ble gjennomført tilsyn i 2022 med flere avvik påpekt. Selger har i etterkant renovert pipe, satt inn nytt ildsted etc. Det har ikke vært utført tilsyn etter dette. Evt. feil/mangler som påpekes ved nytt tilsyn blir opp til kjøper å utbedre.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Tv/internett fra Viken Fiber kr 869,- pr mnd.

- Brøyting/vedlikehold av felles adkomst med naboer kr 3 817,- (beløp for forrige år, varierer etter behov)

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 311 068
Som sekundærbolig: kr 5 244 272

Forsikring

Fremtind
Polisenr: 28036180

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken FIber som leverandør av tv og internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 491 kvm (Festetomt)
Pent opparbeidet tomt, hvor det er lagt mye tid og kjærlighet. Her er det nye heller under veranda, plantet bær- og prydbusker og lagt plen. Nytt skur bak huset i 2025.

Romslig gruset gårdsplass med gode parkeringsmuligheter.

Tomten er festet.
Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.
Kontakt megler ved spørsmål.

Informasjon om festetomt

Festeavgift: Kr 11 975,- pr. år
Festekontrakt datert: 01.06.1983
Festetid: Bortfester er Knut Vik.
Festetiden er 80 år regnet fra 01.06.1983.
I tilknytning til feste følger ideell andel av adkomstveien.

Regulering av festeavgift: Leien blir indeksregulert etter konsumprisindeksen hvert 10. år. Sist regulert i år 2023. Neste regulering i år 2033.

Innløsningsvilkår festekontrakt: Festekontrakten henviser til Lov om tomtefeste. Her er innløsning nevnt i kapittel 6. Bortfester opplyser om innløsning i samsvar med ordlyden i loven, herunder innløsning for 25 ganger tomtefesteleien. Krav om innløsning må meldes et år forut.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Enebolig med flott beliggenhet i et veletablert og hyggelig boligområde på Åssiden.

Her ligger det godt til rette for en enkel hverdag med kort vei til de fleste servicetilbud samt god offentlig kommunikasjon i området.
Gangavstand til ulike dagligvarebutikker som Kiwi Landfalløya og Coop Extra Vårveien. Godt utvalg av ulike restauranter og take-away tilbud som McDonalds og Pizzabakeren. Kort vei til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.

Det er gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen for øvrig. Åssiden IF er et aktivt idrettslag med mange aktiviteter. For mer informasjon, se www.aif.no.

Det er god tilknytning til skog og mark fra leiligheten, med lysløype inn mot Solbergelva og Drammensmarka.
Elveparken ligger i ca. 11 min gangavstand fra eiendommen og er et yndet fritidsområde for både store og små.
På vinterstid er Drammen skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet downhill sykling.

Bebyggelse

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

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon. Ca. 3 minutters gangavstand til nærmeste bussholdeplass "Åslyveien" med totalt 10 ulike linjer. Ca. 22 minutters gangavstand til Gulskogen stasjon med avgang hver time retning Asker/Oslo og Kongsberg. Ca 10 minutter med bil til sentrum av Drammen. For øvrig god kommunikasjon fra Drammen S til Oslo med tog - ca 31 minutter til Nationaltheateret. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/nsb.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Bacheparken barnehage, Øren barnehage og Åssiden barnehage som alle ligger ca. 13 minutters gange fra boligen.
For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Ca. 13 minutters gange til Åssiden barneskole.
Ca. 21 minutters gange til Kjøsterud ungdomsskole.

Ulike tilbud innen videregående skoler. Ca. 16 min gange til Akademiet Ypsilon vgs.
Ca. 4 min med bil til Åssiden videregående skole.
Drammen har høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 23.11.1983.

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

Det er godkjent byggetegning på oppføring av garasje med sportsbod i bakkant. Denne garasjen eksisterer ikke lenger.

Det gjøres oppmerksom på at det er noen avvik i byggetegninger fra oppføring av

eneboligen og dagens planløsning.
- I byggetegninger er underetasjen bygget med vindfang og boder/garderoberom. Dette er i dag omgjort til ett stort rom.
- Dør fra vaskerom ut til tomt er fjernet.
- Veranda er utvidet, samt etablert trapp ned til hage.

Endring fra bodareal til primærareal, samt fasadeendring, er søknadspliktig. Slik søknad/godkjenning foreligger ikke, og ny kjøper overtar alt ansvar for dette.

Vei, vann og avløp

Privat adkomstvei fra offentlig vei. Brøyting av privat vei deles på husstandene.

Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon til kommunen.
Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Regulerings- og arealplaner

I henhold til kommuneplan 2025-2037 er eiendommen avsatt til:
- boligbebyggelse - Nåværende
- flomfare
- miljø, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur

Eiendommen ligger i et område under reguleringsplan som gjelder regulering av Åssiden bydel, datert 15.10.1953 med formål i boliger.

Relaterte planer i området:
- Regulerings- og bebyggelsesplan for et areal mellom Rosenkrantzgata og Hans Hansens vei, ved gamle bygrense (Paddebakken), datert 07.09.1959.
- Endret regulering av Bråtan ved Nimannsveien, datert 12.07.1963.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler eller kommunen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/116/1811:
29.08.1983 - Dokumentnr: 6520 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Festetid: 80 år
Pant for forfalt 3 år festeavgift med 1. prioritets panterett i bygning som er oppført.
Div. ledninger

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter

hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 75 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 400,- 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 2. oktober 2025

Ansvarlig megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

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

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

Vedlegg

Åslyveien 23C

FAGTAKST AS

Åslyveien 23C, 3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport



- Boligtype: Enebolig
- Byggeår: 1983
- BRA: 141 m²
- BRA-i: 135 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	22	0	0

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0 **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**

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

TG-1 **Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik**

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

TG-2 **Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik**

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

TG-3 **Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik**

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG-IU **Tilstandsgrad UI**

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Rapporten gjelder kun det som er observert og vurdert av den bygningssakkyndige under befaring. Tilbakeholdt eller feilaktig informasjon, samt forhold som ikke har vært tilgjengelig ved inspeksjon, ligger utenfor ansvar for den bygningssakkyndige. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
26.09.2025

Rapportdato
01.10.2025

Hjemmelshavere

Informasjon om bygningssakkyndig

BM TAKST AS

Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrapporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	52	52	0	0	0
2. etasje	77	71	6	0	23
Loft	12	12	0	0	0
Totalt m2	**141**	**135**	**6**	**0**	**23**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
1. etasje	52	0	52
2. etasje	71	0	71
Loft	12	0	12
Totalt m2	**135**	**0**	**135**

1. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre/Hall
- Soverom 1
- Soverom 2
- Bad

1. etasje - Beskrivelse sekundærrom

-

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Stue
- Kjøkken
- Vaskerom
- Trapperom
- Wc

2. etasje - Beskrivelse sekundærrom

-

Loft - Beskrivelse primærrom

- Loftstue

Loft - Beskrivelse sekundærrom

-

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- BYGGEMÅTE:
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Deler av kjeller oppført i pusset leca.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

- - Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - Etasjeskille er et trebjelkelag.
- - Vindu med 2-lags isolerglass.
- Boligen ligger sentralt med kort vei til offentlig transportforbindelse til «Drammen» med alt av servicetilbud.
- Kort vei til dagligvarer, skoler og barnehager. Skiløyper og gode turstier innenfor 5min med bil.
- Tomten er festetomt.

6. Hovedrapport

6.4 Radon



Har boligen radonsperre?	—

6.5 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur	**Grunnmur m/underetasje**
Grunnmur oppført i betong og leca.	
Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**
- Grunnforhold av sand/leire.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**
Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av fundament	TG-2

Grunnforhold av sand/leire.
Boligen er oppført med støpt plate på mark.
Deler av grunnmur oppført i betong/leca.
Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser.

Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det registreres noe sprekker i murpuss.

TG2 settes da det må forventes noe skrap/ny puss på utvendig grunnmur.

6.6 Skred/flomfare



Ligger boligen i området med høy/skredfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare	TG-2

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen i markerte områder for potensielt skred- eller flomfare.

TG2 settes med bakgrunn i aktsomhetskart.

6.7 Krypkjeller



Beskrivelse
Det er kryprom under deler av boligen

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann mot grunn?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader i treverk?	Nei
Er det utført kontroll med kniv/skrutrekker eller lignende for avdekking av råte?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Nei

Resultat av fuktmåling i treverk
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 11,7vektprosent.

Resultat av luftfuktighet i rommet
Ved bruk av fuktmåler måles en luftfuktighet på 61RF

Oppsummering av krypkjeller	TG-1

Det er «krypkjeller» under deler av bygget.
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 11,7vektprosent.
Det er ikke registrert skader eller behov for tiltak.

6.8 Drenering

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com





Har boligen synlig drenering?	Ja
Er drenering skiftet siden byggeår?	Nei
Foreligger det dokumentasjon på drenering?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	Nei

Oppsummering av drenering TG-2

Drenering er fra opprinnelig byggeår.
Taknedløp er ført ned til drensrør.
Det registreres noe terrengfall mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengfall og alder.

6.10 Rom under terreng



Type rom under terreng	Innredet
-	
Er det påførede vegger i kjeller?	Ja
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	Ja
Er det symptomer på fuktskade?	Nei
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng TG-2

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 7,7 vektprosent.
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

TG2 settes med bakgrunn i bruk av dampsperre.

6.11 Balkong, terrasse, platting





Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 23m2.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er utvidet med ny trapp i selgers regi.	
Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?	Nei
Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong/terrasse TG-2

Det er etablert en terrasse på 23m2.
Terrassen er etablert med bjelkelag av tre tekket med 28×120 terrassebord.
Søylepunkter av tre på støpte fundamenter.
Det registreres noe slitasje i terrassebord.
Rekkverkshøyde er målt til 92cm. Dette er lavere enn dagens krav på 100cm, men godkjent ved oppføringsår. Ingen tiltak påkrevd.

TG2 settes med bakgrunn i at det må forventes vedlikehold (skrap/maling).

6.12 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Ikke noe bilde

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass fra opprinnelig byggeår.

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

Oppsummering av vinduer/ytterdører TG-2

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1982.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder.

6.14 Yttervegger

Ikke noe bilde

Type fasade	Stående kledning
-	

Beskrivelse
Boligen er oppført med stående tømmermannskledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det etablert musesperre på boligen?	Nei
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av yttervegger TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning.
Kledning er fra opprinnelig byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

6.15 Takkonstruksjon

Ikke noe bilde

Type	Saltak
-	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	Nei
Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.16 Taktekking





Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå og deler av tak.
Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med med bakgrunn i alder.

6.17 Utstyr på tak

Ikke noe bilde

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

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Det er etablert stigetrinn til brann/feiervesen.
Det er ikke etablert snøfangere.

TG2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

6.19 Renner og nedløp



Type	Metall
-	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp	TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

6.20 Etasjeskille og gulv på grunn

Ikke noe bilde

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
U.etg med støp plate på mark. 1 og 2 etg med etasjeskille av tre.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
25mm høydeforskjell i stue.
10 mm høydeforskjell på soverom x 2.
12mm høydeforskjell på loft.

Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

6.21 Ildsted/Skorstein





Skorsteinstype	Element
-	
Er det montert ildsted?	Ja
-	
Type peis	Peis
-	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
-	
Skorstein over tak er inspisert fra	Fra bakken
Er det sprekker i innvendig brannplate?	Nei
Foreligger det rapport fra brann/feiervesen?	Nei
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.	

Oppsummering av ildsted	TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue
Pipe er oppført i elementpipe
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen datert.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.22 Kjøkken





Kjøkkenleverandør	
Ikea Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2013	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av kjøkken TG-2

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Ikea Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Lekkasjestopper er montert.
Komfyrvakt er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå.

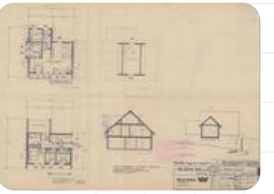
Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 18år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

6.23 Lovlighet



Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	Nei
Det er utført endringer i U.etg. Rom godkjent som matbod/klesbod er fjernet og entre er utvidet.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Ja
Overnevnte forhold krever en forenklet bruksendring.	



Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
-	
Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det foreligger ferdigattest på eiendommen.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
-	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
-	
Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	Nei
Er det skader på røykvarsler?	Nei
-	

6.25 Trapp



Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk/håndløper?	Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp — TG-2

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på en side og tilfredstiller ikke dagens forskrift (NS3600)
Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

6.26 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast
-	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med bad vaskerom og wc.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløp — TG-2

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er hovedsaklig skiftet i innvendig del.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist under trapp.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da utvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

6.27 Vannledninger





Type anlegg	Rør i rør system
-	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og wc.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com



Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Innvendige vannrør er skiftet og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert under trapp.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap. (Lekkasjestopper)
Stoppekran ble registrert under trapp, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.

TG2 settes med bakgrunn i utvendig ledningsnett som er fra byggeår.

6.28 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Sikringsskap, samt elektriske arbeider på bad, vaskerom m.m. er skiftet.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg Ikke satt

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra byggeår. En del av anlegget er skiftet i forbindelse med bad, vaskerom m.m.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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. 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.

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6.30 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe**
Mitsubishi Electric varmepumpe.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Anlegget er montert i 2022.	
Når var siste service på anlegget?	
2022	
Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Det er oppført en luft-luft varmepumpe.
Anlegget er montert i 2022.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

6.31 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Vaskerom**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2013	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Nei**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder — TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 12år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

6.32 Ventilasjon

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Ikke noe bilde

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Nei**
Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

6.33 Våtrom



Er det behov for totalrenovering av våtrom?	**Nei**

Vurderings grunnlag

-

6.34 Overflater

Ikke noe bilde

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er oppgradert etter 2010. Nøyaktig alder kan ikke bekreftes.
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

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

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 2mm nedsenk
Det registreres 17mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12år (estimert).

TG2 settes med bakgrunn i fallforhold

6.35 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	Ja
Type sluk	Plastsluk
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	Ja
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	Nei
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	Nei
Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-2

Sluk er av type plastsluk.
Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12 år (estimert)
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

6.36 Sanitærutstyr

Ikke noe bilde

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det montert innebygd sisterne?	Ja
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	Ja
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	Ja

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er synlig drensåpning fra sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.37 Ventilasjon

Ikke noe bilde

Ventilering av rommet	Mekanisk ventilasjon
Er ventilering funksjonstestet?	Ja
Har rommet tilluft?	Ja
Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Nei

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet har tilluft ved luftespalte.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Det registreres dårlig avtrekk ved bruk av papir.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig/svak avtrekk.

6.38 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

6.39 Overflater

Ikke noe bilde

Gulv, vegg og tak

1.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt trepanel.
Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom takess.

2.etg:
Gulv: Flis på vaskerom. Øvrige rom laminat.
Vegg: Mdf på vaskerom. Øvrige rom malte overflater.
Tak: Takess alle rom.

Loft
Gulv: Laminat på gulv.
Vegg: Malte overflater.
Tak: Trepanel

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

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.
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.

6.40 Boenheten har følgende oppvarming

Ikke noe bilde

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Varmekabler på vaskerom.
- Ildsted plassert i stue.
- Varmepume plassert i stue

6.41 Vaskerom



Skal TG-grad settes? Ja

Oppsummering av TG-2

Det er etablert vaskerom i 1.etg.



Beskrivelse

Rommet er etablert med flis på gulv og sokkel. Mdf veggplater på vegg.
Det er synlig mansjett i klemring.
Det registreres 5mm fall på gulvet som er mindre enn referansenivå.
Det er ikke etablert sprutplate/tettesjiktbak servant.

TG2 settes med bakgrunn i manglende tettesjikt bak servant, samt usikker alder på tettesjikt.

BM TAKST AS
BmTakst AS Thomas Olsen
E-postadresse bmtakst@gmail.com

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Radon

Oppsummering

Boligen har ikke radonsperre. Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført. Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10 TG2 settes da det verken foreligger radonsperre eller er utført målinger for å se om det er behov for tiltak. Ifølge NGU har området ukjente verdier av radon i området.

Anbefalte tiltak

- Konsekvensen uten radonmåling, er at man ikke vet man om radonnivået i boligen er innenfor trygge grenser, og dette kan innebære helserisiko. - Det anbefales å utføre målinger for å kartlegge radonkonsentrasjon i boligen.

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av sand/leire. Boligen er oppført med støpt plate på mark. Deler av grunnmur oppført i betong/leca. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå. Det ble ikke avdekket skjevheter i konstruksjon/såle ved kontrollmåling av laser. Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder. Det registreres noe sprekker i murpuss. TG2 settes da det må forventes noe skrap/ny puss på utvendig grunnmur.

Anbefalte tiltak

- Skrap/puss av grunnmur enkelte steder bør påregnes.

TG-2

Skred/flomfare

Oppsummering

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen i markerte områder for potensielt skred- eller flomfare. TG2 settes med bakgrunn i aktsomhetskart.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak er å følge NVEs retningslinjer, holde seg oppdatert på varsler, og vurdere sikringstiltak eller nærmere faglig vurdering dersom risikoen påvirker boligen direkte.

TG-2

Drenering

Oppsummering

Drenering er fra opprinnelig byggeår. Taknedløp er ført ned til drensrør. Det registreres noe terrengfall mot bygning. Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. TG2 settes med bakgrunn i terrengfall og alder.

Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen. - Konsekvensen av terrengfall medfører unødvendig fuktbelastning mot bygning. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder må forventes planlegging om utskiftning av drenering. Det kan ikke lenger gis noe garanti på drenering.

Rom under terreng

TG-2

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3 Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 7,7 vektprosent. Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. TG2 settes med bakgrunn i bruk av dampsperre.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Hvis dampsperre brukes feil i rom under terreng, kan det føre til at fuktighet blir fanget inne i veggene, noe som kan resultere i potensielle strukturelle skader.

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 23m2. Terrassen er etablert med bjelkelag av tre tekket med 28×120 terrassebord. Søylepunkter av tre på støpte fundamenter. Det registreres noe slitasje i terrassebord. Rekkverkshøyde er målt til 92cm. Dette er lavere enn dagens krav på 100cm, men godkjent ved oppføringsår. Ingen tiltak påkrevd. TG2 settes med bakgrunn i at det må forventes vedlikehold (skrap/maling).

Anbefalte tiltak

Det må forventes overflatebehandling.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 1982. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder, selv om det registreres noe slitasje. Vinduer har en forventet levetid på 35år. Forventet gjenværende levetid: Utløpt TG2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående tømmermannskledning. Kledning er fra opprinnelig byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. - Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning. - Det registreres bruk av «sperrekiler» som var vanlig som musesperre ved oppføringsår. Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Trekledning på en bolig som er over/på slutten av forventet levetid kan føre til estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå og deler av tak. Taket er tekket med dobbeltrom betongstein. Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen. Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Betongstein har en forventet levetid på ca 40år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette. TG2 settes med med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Med bakgrunn i alder kan taket være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

TG-2

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert stigetrinn til brann/feiervesen. Det er ikke etablert snøfangere. TG2 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og uterealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk. Anbefalte tiltak: - Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

TG-2

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Takrenner og nedløp er fra opprinnelig byggeår. Renner og nedløp fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert tegn til skader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år. TG2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Alder på takrenner medfører at det kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer og avrenningsfeil. Anbefalte tiltak: -Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter. Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelering av laser registreres det følgende: 25mm høydeforskjell i stue. 10 mm høydeforskjell på soverom x 2. 12mm høydeforskjell på loft. Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

Anbefalte tiltak

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG-2

Kjøkken

Oppsummering

Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og levert av Ikea Kjøkken Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask. Det er integrert komfyr/platetopp, oppvaskmaskin samt frittstående kjøleskap. Mellom over- og underskap er det kitchenboard. Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen. Lekkasjestopper er montert. Komfyrvakt er ikke montert. Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå. Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år. Forventet gjenværende levetid: 18år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje. TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingslov.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann. Anbefalte tiltak: - Det anbefales montering av komfyrvakt.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp. Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler. Håndløper er etablert på en side og tilfredstiller ikke dagens forskrift (NS3600) Trappen fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes. Noe slitasje er påregnelig. TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper på begge sider kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast. Avløpsrør er hovedsaklig skiftet i innvendig del. Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist under trapp. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget. TG2 settes da utvendige avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvensen av alder på utvendige avsløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør system. Innvendige vannrør er skiftet og har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer. Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig. Rørskap er plassert under trapp. Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap. (Lekkasjestopper) Stoppekran ble registrert under trapp, fungerer som tiltenkt. Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost. Ingen avvik registreres på anlegget. TG2 settes med bakgrunn i utvendig ledningsnett som er fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Konsekvensen av alder på utvendig ledningsnett er større sannsynlig for brudd/lekkasjer i tiden som kommer. Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder. Bereder er 12år gammel. Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er plassert i rom med avrenning til sluk. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid. Forventet gjenværende levetid: 7år. TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke. - Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad og vaskerom. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Våtrom

TG-2

Overflater

Oppsummering

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk Det registreres 2mm nedsenk Det registreres 17mm fall i våtsone. Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt. Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk. Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom. Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende. Overflater fremstår i god stand. Overflater har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 12år (estimert). TG2 settes med bakgrunn i fallforhold

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner. Anbefalte tiltak: - For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

TG-2

Membran/tettesjikt

Oppsummering

Sluk er av type plastsluk. Det er synlig mansjett i klemring. Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 12 år (estimert) Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer. Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte. TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på membran/tettesjikt.

Anbefalte tiltak

Konsekvens: - Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Rommet har tilluft ved luftespalte. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Det registreres dårlig avtrekk ved bruk av papir. TG2 settes med bakgrunn i dårlig/svak avtrekk.

Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av dårlig avtrekk er redusert ventilering av rommet. - Det anbefales service/utskiftning av avtrekksvifte.

Øvrig

TG-2

Vaskerom

Oppsummering

Det er etablert vaskerom i 1.etg.

BM TAKST AS
BmTakst AS
Thomas Olsen
E-postadresse
bmtakst@gmail.com

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
28. sep. 2025

Oppdragsnummer
10-0349/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Åslyveien 23C, 3023 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Christoffer Praem, Ida Fjell

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
14. september 2022

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: 28036180
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Varmefag, satt inn ny peis og rør i pipe i 2023. Durant AS har bygd på terasse, bygd utendørs trapp og bygd bod bak huset. Byttet noen takstein på egeninnsats

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Krøderen Elektro satt inn ny kurs til varmepumpe, nye dimmere og nye stikkontakter Welhaven Rør og Elektro AS har hengt opp lysskinner, satt inn dimmer, flyttet og fjernet stikkontakter, byttet termostat på bad og innstallert varmefolie med termostat i gang.

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

Når ble kontrollen utført? El-kontroll i 2025, ingen bemerkninger.

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?
Nei

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Vært maur på bad, håndtert med maurgift.

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra salg i 2022

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

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? I salgsoppgave fra 2022

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Er tinglyst gjennomkjøringsrett til nabotomt

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?

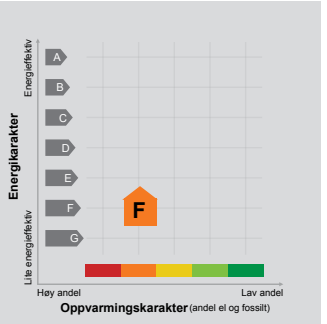
Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 10-0349/25

ENERGIATTEST

Adresse	Åslyveien 23C
Postnummer	3023
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	116
Bruksnummer	1811
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158524996
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-175538
Dato	02.10.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	135
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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 5: 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 6: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 9: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 10: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 15: 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 16: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/6520/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 11:00

DAGBOKFØRT
29 AUG 83 06520
DRAMMEN BYRETT

F E S T E K O N T R A K T.

Undertegnede Halvard Vik, f.nr. , fester herved til

Øistein Pettersen, f.nr.

eiendommen gnr. 116 bnr. 1811, Åslyvn. 23 C i Drammen. + 1/4-del av Eiendommen får grenser som vist på vedlagte situasjonskart, 116/1148. hvor eiendommen er benevnt tomt nr. 2. Tomtens areal utgjør 500 kvm. I tilknytning til feste følger ideell andel av adkomstveien til eiendommer som utskilles. Festeavgift for fellesarealet inngår i festeavgiften for hovedeiendommen.

1) Festeren er forelagt reguleringsplan for området og har gjort seg kjent med denne.

2) Festetiden er 80 -åtti- år fra den 1. juni 1983.

3) Festeavgiften er kr. 4.000,- -kronerfiretusen- pr. år og leien forfaller til betaling hvert år den 1. februar. Ved tiltredelse betales leie proratisk frem til 1.02 i påfølgende år. Leien betales forskuddsvis og uoppkrevet. Kommunale skatter og avgifter som henhører til tomten, betales av festeren.

4) Festeren har adgang til å pantsette festeretten med de på tomten oppførte bygninger.

5) Festeren har besiktiget tomten og festet denne i den stand den befinner seg. Bortfesteren overtar intet ansvar for grunnens beskaffenhet. Tomtens størrelse og grenser vil fremgå av målebrev fra Drammen kommune, oppmålingsvesenet.

6) Festeren må tåle at det trekkes elektriske ledninger og telefonledninger over tomten, såvel luftledninger som jordkabel. Likeledes må festeren tåle vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler som ligger i grunnen, og ledningenes eier har rett til å etterse, reparere og omlegge disse. Ledningene må ikke overbygges. Som overbygning regnes også oppfylling i så stor høyde at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledninger ved terrengforandring utsettes for skade ved frost eller annen skade. Dispensasjon fra bestemmelsene i dette avsnitt kan ikke gis uten samtykke fra vann- og kloakkvesenet og/eller Elektrisitetsverket.

7) Hvor tomten støter til offentlig vei, påhviler det tomteeier å sørge for renhold, opprensking og slått av eventuell veigrøft utenfor eiendommen.

8) Ved innkjøring fra offentlig vei til den private adkomstvei må anordnes gjennomløp for vannet i veigrøften. Det påhviler eierne av boliger som benytter den private adkomstveien til enhver tid å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/6520/90
Attesteringstidspunkt 2025-09-22 11:00

9) Festeren er forpliktet til å holde bygninger på eiendommen brannforsikret. I tilfelle brann er han pliktig til snarest mulig å gjenoppføre nedbrent og utbedre skadet bygning med mindre bortfesteren samtykker i at så ikke skjer.

10) Festeren vedtar som bindende for seg de fastsatte retningslinjer for opparbeidelse og vedlikehold av veier og ledningsnett for vann og kloakk i området. Festeren bekrefter å ha gjort seg kjent med disse forhold.

11) Den avtalte festeavgift kan fra bortfesterens side reguleres hvert 10. år. Regulering foretas etter de retningslinjer som til enhver tid gis av det offentlige for prisregulering av tomtefeste. Dersom festeavgiften er fri for prisregulering, skal avgiften reguleres hvert 10. år overensstemmende med endring i konsumprisindeksen i perioden. Basis siste kjente indeks pr. dato for festeforholdets tiltredelse. Tvist mellom partene i anledning festeavgiftens regulering etter nærværende bestemmelse avgjøres med bindende virkning av en voldgiftsnemnd bestående av 3 personer, hvorav bortfesteren og festeren velger hver sin. Den tredje som fungerer som formann skal være jurist, og oppnevnes av Drammen Byrett.

12) Som sikkerhet for festeavgiftens betaling gis bortfesteren 1. prioritets panterett i bygning som er oppført på tomten for et beløp tilsvarende 3 års festeavgift.

13) Hvis festeren unnlater rettidig å betale festeavgift eller innfestningsavgift eller på noe annet vesentlig punkt misligholder disse festeregler, kan bortfesteren erklære festet for brutt og uten lovmål og dom sette festeretten og oppført bygning under auksjon.

14) Omkostninger til tariffmessig meglerprovisjon, dokumentavgifter og tinglysingsgebyr bæres av festeren. Festekontrakten er opprettet av ASBJØRN DAHL A/S, statsaut. eiendomsmeglere, Drammen.

15) Forøvrig gjelder for festeforholdet alle bestemmelser i Lov om tomtefeste.

Drammen, den 11.5.1983

Fester: Bortfester:

Vi bekrefter herved at Øistein Pettersen
har undertegnet denne kontrakt i vårt nærvær og at underskriveren er over 18 år.

Tore Dahl(s)
Statsaut.eiendomsmegler

Rettskopi bekreftes
Statsaut. eiendomsmegler

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

PRAEM CHRISTOFFER EEG
Åslyveien 23C
3023 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/20341 Åslyveien 23C-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 02.12.2022 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: Roger Andersen

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

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

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

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

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

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

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.	Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær feie/sotluke.
Dato:	02.12.2022
Frist:	01.01.2023
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller beskyttes med plate av ikke varmeledende materiale (gips) slik at avstand til sotluke er minst 30 cm.
2.	Avvik: Det ble avdekket utettheter i sammenkoblingen mellom sotluke og element skorsteinens innerforing.
Dato:	02.12.2022
Frist:	01.01.2023
Gjelder:	Røykløp
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Vår anbefaling til teknisk løsning er at utettheter i sammenkoblingen mellom sotluke og elementskorsteinens innerforing tettes på godkjent måte.
1.	Anmerkning: Det ble avdekket feil eller mangler ved røykvarsler og/eller slokkeutstyr.
Dato:	02.12.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Gammelt slukkeapparat. Vår anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatet settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjent husbrannslange i boenheten.
1.	Andre forhold: Det bemerkes
Dato:	02.12.2022

1.	Andre forhold: Det bemerkes
Gjelder:	Ildsted
Saksbehandler:	Roger Andersen
Beskrivelse:	Tilsynet ble gjennomført uten at det var tilkoblet ildsted.

TILBAKEMELDING
Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport. Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: feierseksjonen@drbv.no (mailto:feierseksjonen@drbv.no).

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åslyveien 23C 3023 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

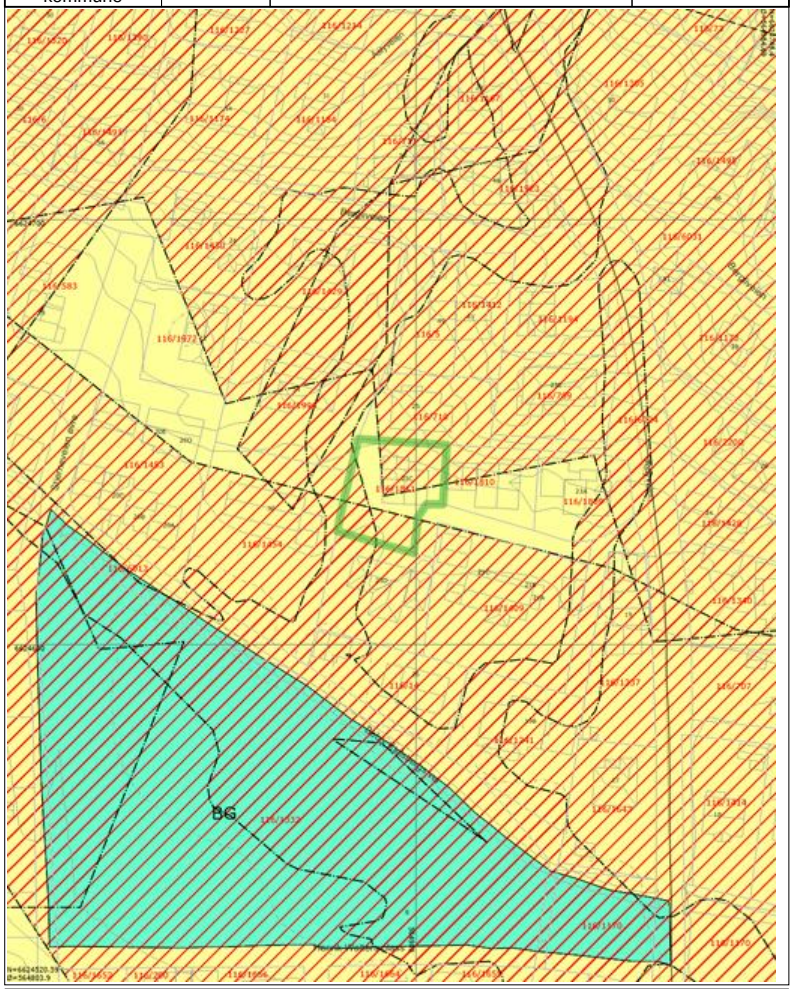
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Vegdekkekant
- Frittstående mur
- Takoverbygg
- Garasje og uthus
- Gang- og sykkelveg
- Mast
- Lekeplass
- Annet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

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åslyveien 23C 3023 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- KpBestemmelseOmråde
- Grense for arealformål
- Flomfare
- KpOmråde
- MatrikkelnummermedFnr
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- Eiendomsteig
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- MatrikkelnummermedSnr
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Forsenkningskurve
- KpBestemmelseGrense
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- Blå/grønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 1811	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Åslyveien 23C 3023 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERING AV ÅSSIDEN BYDEL			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- MatrikkelnummermedFnr
- MatrikkelnummermedSnr
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Planlagt bebyggelse
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg
- Anlegg for lek

FERDIGATTEST

Bygningsloven av 18. juni 1965 § 93, Jfr. § 99 nr 1

Trykk på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Registernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr		
Aslyveien 23, tomt 2				
Arbeidets art	**Bygningens art**	**Dato for søknad**	**Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef)**	**Sak nr**
nybygg	bolig og garasje	09.07.82	18.03.82	145
Byggherre		**Adresse**		**Tlf.**
Forvaltning KS Berncon A/S		Høvik gård, Her		
Anmelder		**Adresse**		**Tlf.**
Cr Blokk Watne A/S		Postboks 2218, Strømsø, Her		
Ansvarshavende		**Adresse**		**Tlf.**
d.o. v/Øyvind Rosendal		d.o.		

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med bygningslovens § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene for byggetillatelsen eller de gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning.

Ev. merknader:

Bygget er påbegynt mai -82.

9/9-83 Drammen Ingeniørvesen
VA-avd. Rørleggerseksjonen

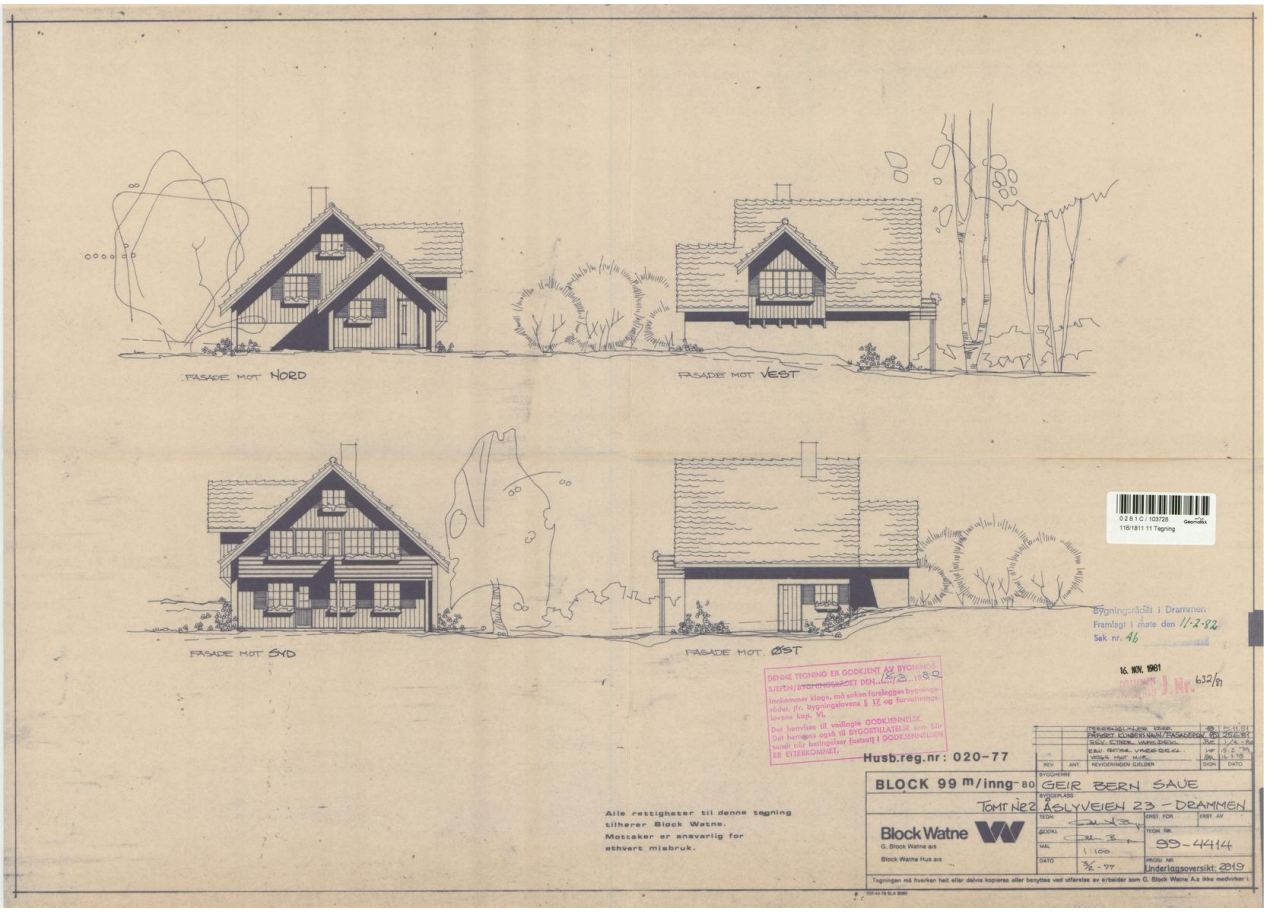
11/9-83 Drammen Brannvesen

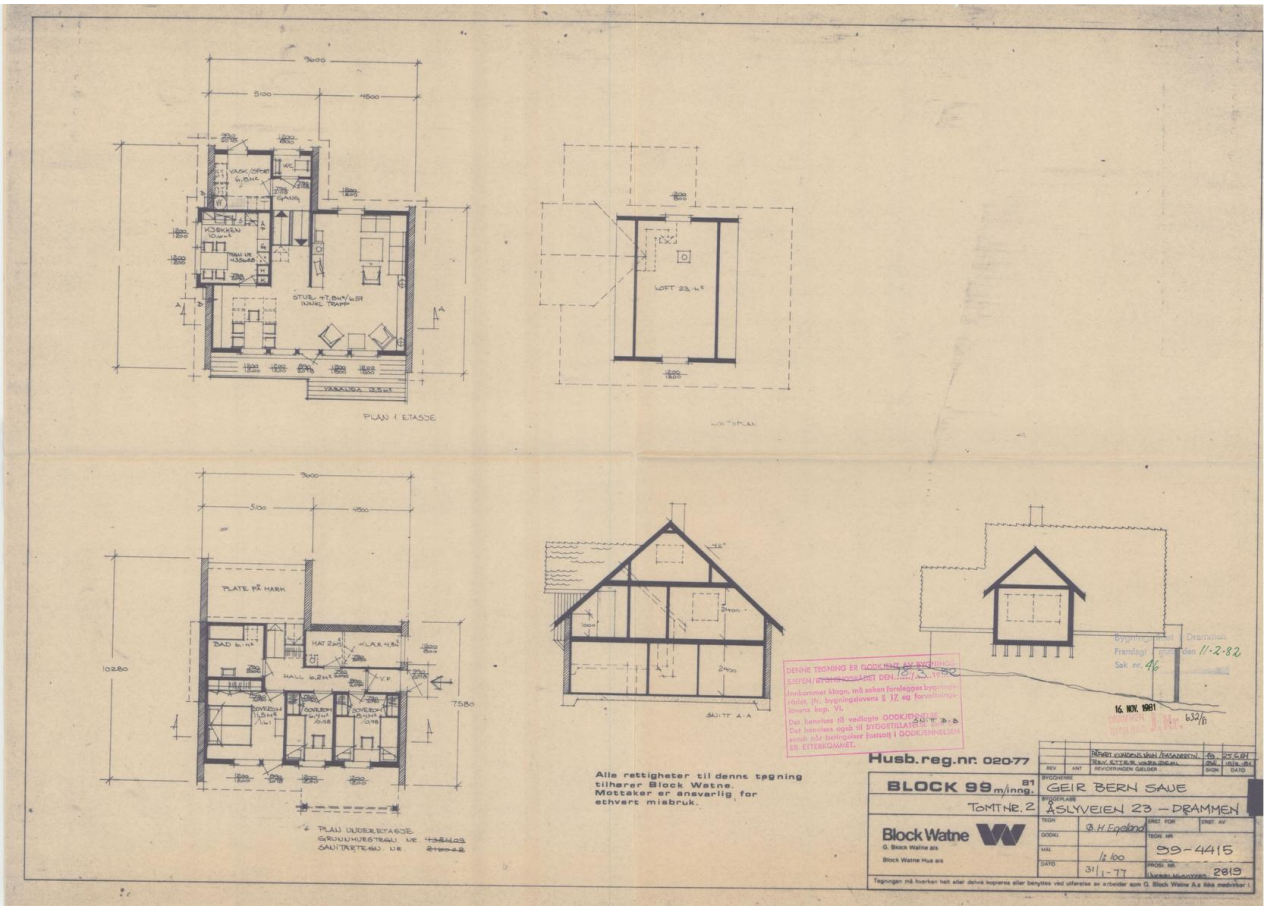
Sted og dato	Stempel	
Drammen 13.09.83.	Jonn Jensen	Erling Rustad
	Underskrift	

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☒ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr 2129 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 10-81


FASADE MOT NORD
FASADE MOT VEST
FASADE MOT SYD
FASADE MOT ØST
Husb.reg.nr: 020-77
BLOCK 99 m/inng-80
GEIR BERN SAUE
TOMT NR2 ÅSLYVEIEN 23 – DRAMMEN
Block Watne
99-4414
Underlagsoversikt: 2819
Alle rettigheter til denne tegning tilhører Block Watne. Mottaker er ansvarlig for ethvert misbruk.


PLAN I ETASJE
SNITT A-A
Husb.reg.nr: 020-77
BLOCK 99 m/inng-81
GEIR BERN SAUE
TOMT NR. 2 ÅSLYVEIEN 23 – DRAMMEN
Block Watne
99-4415
2819
Alle rettigheter til denne tegning tilhører Block Watne. Mottaker er ansvarlig for ethvert misbruk.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

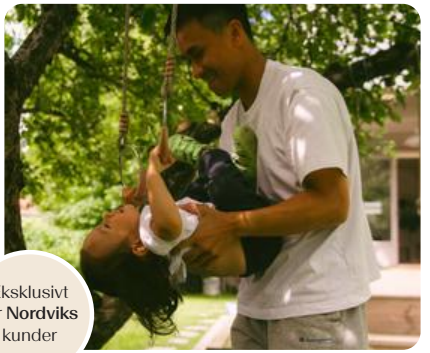
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0349/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Åslyveien 23C 3023 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 116, bnr 1811 (ideell andel 1/1) / Gnr 116, bnr 1483 (ideell andel 1/4) 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