NORDVIK

Bakkestien 1

2 soverom | 90 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Bakkestien 1

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Vedlegg
36	Tilstandsrapport
72	Egenerklæringsskjema
78	Andre vedlegg
89	Kontaktinfo
92	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
95	Forbrukerinformasjon om budgivning
96	Budskjema

Salgsoppgave produsert 20.01.2026









Nøkkelinformasjon

Nydelig utsiktsleilighet i sjarmerende bygg i Bragernesåsen - 2 soverom - Parkering - Meget sentralt - Felles hage

Prisantydning	**5 200 000,-**
Omkostninger	**134 700,-**
Totalpris	**5 468 232,-**
Fellesgjeld	**133 532,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 750,-**
BRA-i	**90 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Selveierleilighet**
Byggeår	**1892**
Eierform	**Eierseksjon**

Kort fortalt

Velkommen til Bakkestien 1!

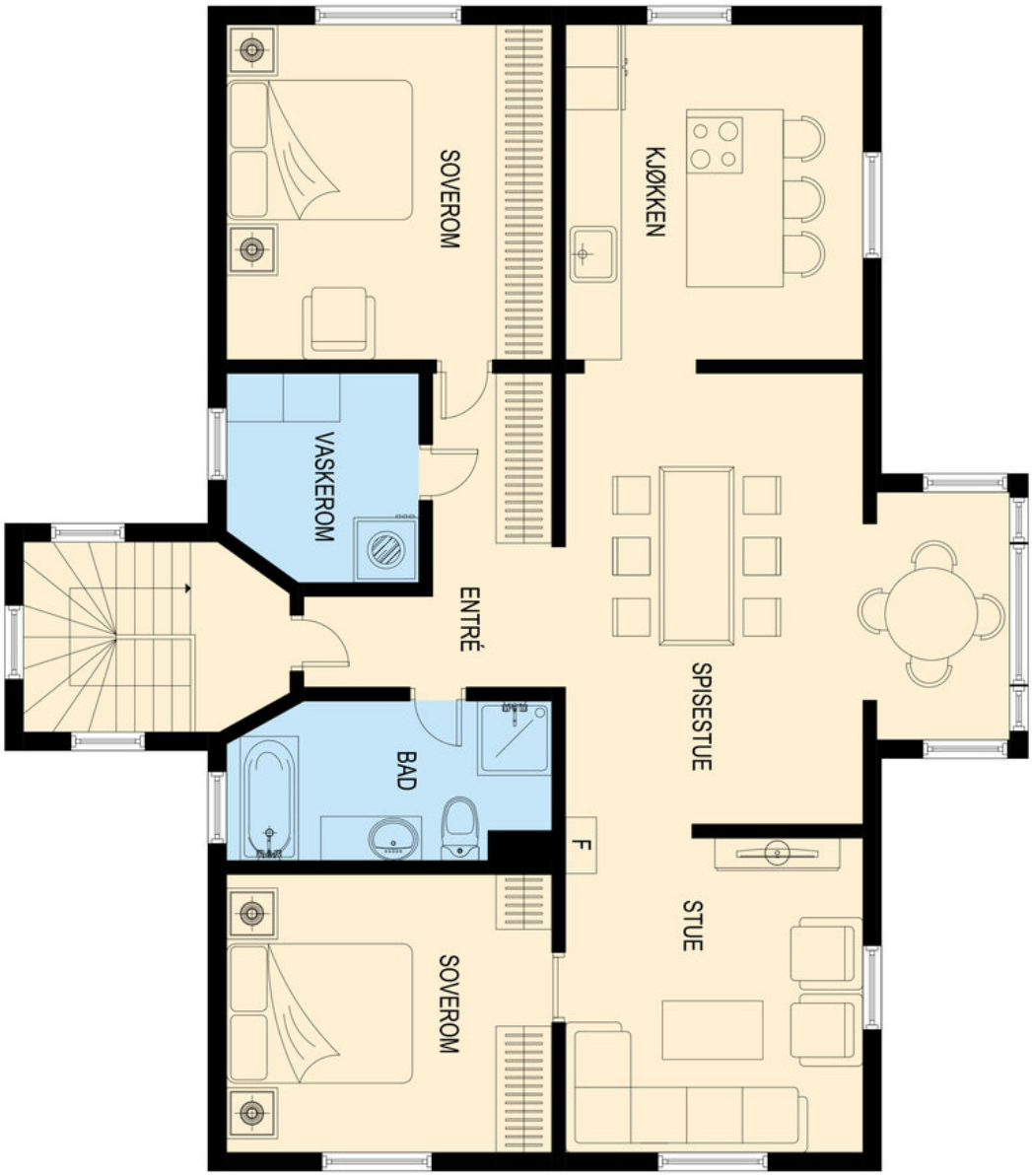
Dette er en påkostet og nydelig utsiktsleilighet med stille, men sentral, beliggenhet på Bragernes.

Leilighetens høydepunkter:
Meget god planløsning
Store sosiale rom med god takhøyde
Nydelig utsikt
Påkostede overflater
En-stavs eikeparkett
Peis og varmepumpe
Delikat bad
Separat vaskerom
Parkering
Mulighet for etablering av elbillader
Felles hage med seksjon 1
Sjarmerende fasade, nymalt i 2024

Leiligheten ligger tilbaketrukket og stille, dog meget sentralt. Kort vei til Drammen nye sykehus. Umiddelbar nærhet til både byen og marka. Ypperlig for pendlere, med gangavstand til tog. Kort vei til skole og barnehager.

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 90 kvm
Total BRA: 90 kvm



Eiendomsfoto AS

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK










WINE ROLL






WINE FOLLY







































Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0006/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Bakkestien 1, 3014 DRAMMEN
Gnr 114, bnr 67, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Birgitte Boldvik
Eivind Indahl Helle

Kjøpesum og omkostninger
5 200 000,- (Prisantydning)
133 532,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 333 532,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
133 320,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
134 700,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
147 400,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 468 232,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 480 932,- (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.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1892

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 90 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 95 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 90 kvm. Entré/hall, stue, kjøkken, bad, vaskerom og 2 soverom
Total BRA: 90 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 5 kvm.

Solforhold
Eiendommen ligger solrikt til, med gode solforhold gjennom store deler av dagen midtsommers.

Innhold
2.etg.: Entré, gang, stue/spisestue, kjøkken, 2 soverom, bad og vaskerom.

Seksjonen disponerer en bod i kjeller. Seksjon 1 må ha tilkomst til kjellerarealet for avlesning av samtlige vannmålere.

Standard
2. etasje:

Entré/gang:
Velkommen hjem! Adkomst via hyggelig felles trappeoppgang som fikk nytt gulv i 2018. Videre adkomst til entré som fremstår delikat og innbydende. Praktisk med plass for garderobeskap til oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue:
Fra hall kommer man inn til en meget hyggelig og åpen stue-/kjøkkenløsning som enkelt lar seg møblere i flere ulike soner.
Her har man god plass for å innrede til både spisestue og

tv-stue, i tillegg til et hyggelig karnapp.
Tv-stuen har god plass for hyggelig sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det romslig spisestue i åpen løsning med kjøkkenet. Her er det god plass for langbord hvor familie og venner kan samles for hyggelige sammenkomster. Karnapp med plass for sittemøblement blir som den lille prikken over i´en. Her kan man trekke seg tilbake og nyte den flotte utsikten via store vindusflater. Stuen er kledd i moderne fargetoner og har 1-stavs parkett på gulv. De fleste overflater er malte i 2025, samt nytt listverk i flere rom. Peisovn plassert sentral i oppholdsrommet som bidrar til en lun og god atmosfære, samt har leiligheten varmepumpe fra 2023.

Meget delikat og moderne kjøkken fra 2016 med kjøkkeninnredning fra HTH. Kjøkkenet inneholder integrerte hvitevarer som oppvaskmaskin fra AEG, stekeovn fra Samsung ny i 2024 platetopp fra Simens ny i 2021 og kjøl/fryser fra Whirlpool. Kjøkkenet har gode arbeidsflater på romslig benkeplate og kjøkkenøy. Benkeplaten har etablert nedfelt stikk. Kjøkkenøyen fungerer også som spiseplass, med barløsning og sitteplass for fire, som bidrar til en sosial og hyggelig sone. Videre er det godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap, hvor det ble supplert med flere skap i 2022. Lekre fliser fra 2025.

Soverom:
Boligen har totalt 2 soverom av god størrelse. Hovedsoverommet er romslig og gir god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Videre er det plass for kommode eller skap til oppbevaring.
Soverom 2 er også av fin størrelse med plass for seng, nattbord og oppbevaring.
Begge soverommene er malt i lune og fine fargetoner, samt har store vindusflater som bidrar til godt med naturlig lys.

Bad:
Meget lekkert og påkostet bad som ble oppusset/renovert i 2019. Fliser på gulv med behagelige varmekabler. Badet inneholder dusjnisje med innfellbare dører, lekkert frittstående badekar, vegghengt toalett og delikat servant montert i benkeplate. Heldekkende speil på vegg samt innfelte downlights i tak. Badet er stilrent og delikat med eksklusive detaljer samt kraner fra Tapwell. Etablert innebygde høyttalere i taket. Lunt og hyggelige baderom med vindu som gir gode lysforhold.

Vaskerom:
Praktisk vaskerom med malte flater og gulv med belegg. Vaskerommet inneholder opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt innredning (2025) med plass for oppbevaring.

Parkering
Leilighet 1 og 2 (denne) disponerer fast biloppstillingsplass. Leilighet 2 har fast plass nærmest bygget.
Sameiet har også en gjesteplass som kun er forbeholdt gjester.

Det er igangsatt en prosjekt med installering av lader til elbil, men er pt. satt på vent.
Ny kjøper må i samråd med seksjonsnummer 1 avklare videre fremdrift og kostnadsbilde for dette.

Modernisering og påkostninger
Følgende er utført i selgers botid:
2025:
- Nye fliser på kjøkken
- Ny innredning vaskerom
- Malt overflater kjøkken, stue, gang, spisestue, vaskerom
- Byttet lister i stue, spisestue, gang

2024:
- Nye lys og flere plater lagt på loft
- Hus malt utvendig
- Ny stekeovn fra Siemens

2023:
- Varmepumpe

2022:
- Overskap kjøkken

Følgende er utført ved tidligere eier:
2021:
- Ny platetopp fra Siemens på kjøkken

2019:
- Renovert bad (tettet dør til soverom, byttet vindu og dør)

2018:
- Brannstiger montert på begge soverommene

2017:
- Ny vinduer i stue og på hovedsoverom
- Montert peisovn
- Byttet deler av bjelkelag, undertak og takstein

2016:
- Lagt nytt gulv i felles trappeoppgang
- Nytt el-anlegg (stue, soverom, kjøkken og gang)
- Ny varmtvannsbereder, waterguard og blandebatteri på kjøkken
- Nytt kjøkken fra HTH
- Lagt 1-stavs parkett (Boen Eik Castle)
- Ny tapet i nesten alle rom (Hvit lin fra Jotun)
- Montert loftsluke med trapp

2015:
- Etablert sluk og lagt våtromsbelegg, malt vegger og tak og montert ny innredning på vaskerom
- Støpt nytt dekke i deler av kjellerbod

Sammendrag selgers egenerklæring
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: «Total renovering av bad mars 2019, tettet

dør til soverom, inngang til bad, nytt vindu. Sandvika rørleggerbedrift as (alt VVS) Protan Entreprenør AS (Sveisemembran)
Glassmester Olsen AS(leverte og tilpasser speil) ABA-Elektro AS (alt av EL) Bærum mur & flis (membran og flis). Vask levert av
Modena, baderomsmøbel levert av lokal møbelsnekker. Integrerte høyttalere i taket(sonos) Tapwell innfelte blandebatterier.
Arbeid utført av: HB Bygg og tømmerservice (92636956)».
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært. I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: «begge sluk og membran på bad er nye 2019 iht tidligere eier egenerklæringsskjema ble det lagt nytt gulvbelegg og etablert sluk på vaskerom av ett firma i 2015».
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært. Ref kommentar over for bad, vaskerom ukjent.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I 2024 ble hus malt utvendig, utførende firma Engers malerfirma AS. Iht. forrige eiers egenerklæringsskjema: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "tak med takstein, papp og deler av undertaket ble byttet sep-nov 2017. 3 vinduer ble byttet av Drammen byggentreprenør i 2017. Kledning byttet av firma 2011" Platting og trapp på begge sider av huset er utført med egeninnsats/dugnad». Ihht forrige eiers egenerklæringsskjema er arbeid utført av Drammen byggenteprenør AS og Sund bygg AS. Ihht tidligere eiers egenerklæring: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema: "lekkasje fra taket ble oppdaget under oppussing i 2016, utbedret av Sund bygg AS, dokumentasjon foreligger"».

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, det foreligger samsvarserklæring.
I 2025: 2 nye stikk vaskerom. Arbeid utført av boligelektrikeren. I 2023: Ny stikk og kurs til varmepumpe, ny utvendig stikk med egen kurs, tilkobling av lys i nye overskap kjøkken, ny stikkontakt til fiberinntak på soverom. Arbeid utført av Boligelektrikeren. Iht. forrige eiers egenerklæringsskjema: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "deler av el-anlegget ble fornyet i forbindelse med oppussing høsten 2016". ABA-elektro AS byttet ut alt av el på badet i forbindelse led rehabilitering våren 2019» I følge forrige eiers egenerklæringsskjema står arbeid utført av EMS elektro AS.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
I 2018 ble anlegget kontrollert og godkjent, ingen feil og mangler.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. I henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema: «ifm. totalrenovering av bad iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "Røine Rørservice AS, montert waterguard under kjøkken, montert nytt blandebatteri,
oppvaskmaskin og avløp til vask på kjøkken i 2016, ny varmtvannsbereder i 2015"» I følge forrige eiers egenerklæringsskjema er
arbeid utført av Sandvika rørleggerbedrift AS.

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)
Kjellerbod har fuktinnsig ved snøsmelting og regn.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ihht tidligere eiers egenerklæring: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema: "lekkasje fra taket ble oppdaget under
oppussing i 2016, utbedret av Sund bygg AS, dokumentasjon foreligger"».

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Huset er fra slutten av 1800-tallet så noe skjevheter er det, noe riss/sprekker i grunnmur.

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.
Ihht forrige eiers egenerklæringsskjema: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "har vært gnagere i kjeller 2014,
fjernet av skadedyr firma. Grunnmur ble etter dette tettet på dugnad, støpt nytt dekke i deler av kjeller. Ikke vært aktivitet siden.»
Det ble observert mulige spor etter mus i boligen I 2024. Det ble satt ut musefeller, men ingen mus ble fanget. Det er ikke
observert ytterligere tegn til mus eller skadedyr etter dette.

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

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

Bygningssakkyndig
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:

- Grunnforhold av fjell.
- Grunmur oppført i naturstein
- Yttervegger oppført med stående sveitserkledning. Med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes laftet tømmer.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- 1 stk bod i kjeller.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Vinduer/ytterdører: TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.
- Takkonstruksjon/loft: TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre, samt dårlig ventilering av konstruksjonen.
- Vannledninger: TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber-rør.
- Varmtvannsbereder: TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.
- Ventilasjon: TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.
- Våtrom: TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.
- Vaskerom: TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt samt manglende opprett rundt rørgjennomføringer.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Etasjeskille og gulv på grunn: Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kombi kjøleskap/frys, oppvaskmaskin og integrert stekeovn på kjøkken.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen:
Kjøleskap/frys på vaskerom. Vaskemaskin/tørketrommel.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Stue: Bokhylle
- Spisestue: Vitrineskap 2 stk, taklampe (selger henger opp en annen når de flytter)
- Kjøkken: Frittstående sjenk
- Gang: Speil
- Soverom: nattbord, vegglamper

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.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

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.
- Ildsted plassert i stue
- Varmepumpe plassert i stue
- Øvrig oppvarming via panelovner.

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. 8 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 750,- pr. mnd.
Inkluderer: Felles bygningsforsikring og nedbetaling av fellesgjeld.

Kommunale avgifter
Kr 17 710,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp kr 8 605,-
- Vann kr 5 162,-
- Renovasjon kr 3 943,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. 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,- + for feiing per 2025.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Fiber fra Global Connect kr 829,- pr mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 113 288
Som sekundærbolig: kr 4 453 150

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet fiber via Global Connect.

Sameiet

Navn og orgnr.
Sameiet Bakkestien 1, orgnr. 917324018

Om sameiet
Sameiet Bakkestien 1 er et lite sameie med 4 enheter. Sameiets felleskostnader er satt opp til å dekke løpende kostnader for forsikring og betjening av fellesgjeld.

Styreleder opplyser om at det er planlagt oppgradering av uteområdet/inngangspartiet (gjelder for seksjon 1 og 2) samt installasjon av elbil-lader. Noe av arbeidet med fjerning av fjell er igangsatt, men arbeidet ble satt på vent i 2025. Kostnadene og gjennomføring av planlagt oppgradering er ikke videre avklart. Ny kjøper må planlegge videre fremdrift og kostnadsbilde i samråd med seksjon 1.

Det er ikke planlagt økninger i fellesgjeld/fellesutgifter og eventuelle kostnader for oppgraderinger etc vil således deles etter sameiebrøk.

Forretningsfører
Suzanne Sønstrød

Styregodkjennelse
Det er ikke krav til styregodkjennelse av kjøper.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 133 532,-pr. 20.01.2026

Lån i DNB
Rentesats 9,10%
Annuitetslån
Innfrielsesdato 15.05.2032
Seksjon 2 hefter for 4/10 av lånet etter sameiebrøk som i dag tilsvarer kr. 133 532,40.

Sameiet har ingen formue.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Hage/gårdsplass er iht vedtektene forbeholdt seksjon 1 og 2, det er også disse som har ansvar for vedlikeholdet (snømåking, gressklipping etc.).

Dyrehold
Husdyrhold er tillatt iht vedtektenes punkt 4.

Sameiets forsikring
Tryg
Polisenr. 6619184

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 440 kvm (Eiertomt)
Sameiet har et hyggelig opparbeidet tomt med busker, belegningsstein ved inngangspartiet, plen og gruset gårdsplass. Sameiet har i tillegg etablert fine uteplasser med utemøbler til felles bruk. Iht. vedtektene er bruken av hagen fordelt etter eierbrøk. Leilighet 1 og 2 (denne) har førsterett til uteplassene.

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

Adkomst
Se kartskisse i annonsen. 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
Boligen har en foretrukket beliggenhet på Bragernes, midt mellom et levende sentrum med spennende butikker og flotte turområder i bakkant. Ønsker du å bo svært sentralt, men tilbaketrukket fra støy er dette en flott beliggenhet for deg.

Drammen sentrum ligger drøye 3 minutter fra boligen og byr på er bredt utvalg av spennende butikker, kaféer og restauranter. Her finner man alt man skulle trenge i hverdagen. Verdt et besøk er den franske bakeren La Boulangerie med nydelige bakevarer og kaffe i et sjarmerende lokale like ved leiligheten. Drammen er stadig i utvikling og både Strømsø og Bragernes byr på både små og store nisjebutikker. Ellers kan sentrum by på to kjøpesentre med mange butikker, vinmonopol og apotek.

Du trenger ikke gå langt for å befinne deg i vakker natur. Det er enkel tilgang til marka like ovenfor boligen. Herifra kan du gå hyggelige turer til Åspaviljongen eller Spiralen, og derifra så langt du ønsker til fots eller med ski på bena. Det er verdt å nevne at Åspaviljongen og Spiralen er hyggelige stoppesteder for en kaffe og vaffel. Drammen har fått mye ros for elvepromenaden, her er det grusede gang- og sykkelstier langs store deler elva. Prisbelønte Ypsilon bru knytter Bragernes og Strømsø på en elegant måte. På andre siden av Ypsilon brua finner du et av Norges største transformasjonsprosjekter. Her finnes Universitet og topp moderne bibliotek og flotte restauranter.

Dersom du pendler til jobb er det gangavstand til Drammen togstasjon. Til stasjonen kan du regne ca. 15 minutters hyggelig spasertur. Herifra er det svært god kommunikasjon retning Oslo og Drammen samt flytoget til Gardermoen. Det er hyppige avganger i morgentimene, og togturen til Oslo S tar kun 34 minutter. Knutepunktet for de fleste busslinjene ligger midt i Drammen sentrum. Herifra er det god kommunikasjon til øvrige bydelene samt Lier.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger, leilighetsblokker, flermannsboliger og næring.

Skoler og barnehager
Bragernes har flere barnehager, hvor Brannposten naturbarnehage og Løkkebergene Vels barnehage ligger som nærmeste barnehage.
Boligen sogner til Bragernes skole og Børresen ungdomsskole.

Offentlige forhold

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

Kommunen opplyser om at de ikke har funnet bygningstegninger i deres arkiver for oppføring av boligen. Kommunen har vedlagt seksjoneringstegninger fra 1990 som eneste dokumentasjon. Planløsningen avviker noe, men samtlige rom har benevnelse som rom for varig opphold - med unntak av dagens vaskerom som ikke har benevnelse. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei inn til privat stikkevei med felles vedlikeholdsansvar. Det har ikke lyktes megler å finne de gamle servituttene som omhandler adkomstrett, men styreleder opplyser om at det ikke har bydd på noe problemer i hennes eiertid - annet enn at sameiet har brøytet/gruset ved behov.

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som:
- Bevaring kulturmiljø
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
- Ras- og skredfare Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037

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

3301/114/67/2:
29.05.1876 - Dokumentnr: 990038 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomst/innkjøring
Eldre servitutt, ikke innhentet. Kjøper overtar

26.11.1917 - Dokumentnr: 900226 - Rettsbok
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomst/innkjøring

30.05.1996 - Dokumentnr: 8138 - Erklæring/avtale
Reseksjonering hvorved ubetydelige leilighetsarealer er tillagt seksjon nr. I og 2 fra fellesareal i kjeller med nye plantegninger. Ingen endring av sameiebrøk.

09.02.1990 - Dokumentnr: 1619 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 2
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 4/10

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK
Boligen ligger på kulturminneliste med middels bevaringsverdi - klasse C.

Dette kan gi et mer begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Det opplyses om at boligen har privat stikkvei. Det må påberegnes kostnader til drift og brøyting av veien, som deles sammen med eiendommene som har adkomst via samme stikkvei.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen.

Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til

kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 48 001,-
Grunnpakke Selveierleilighet kr. 13 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3.500,- per stk. 1 inkl

Utlegg:
Utlegg boligstyling ca. kr. 2 250,-
Utlegg foto - tidlige kveldsbilder kr. 9 600,-

Samlet skal selger betale kr. 124 351,- 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 21. januar 2026

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

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

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

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

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

Bakkestien 1

Nabolaget Bragernes sentrum - vurdert av 100 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Bragernes skole (1-7 kl.) 315 elever, 16 klasser	11 min 0.8 km
Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	6 min 2.9 km
Akademiet realfagsskole Dramme... 111 elever, 10 klasser	7 min 2.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	20 min 1.6 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	19 min 1.6 km
St. Hallvard videregående skol... 750 elever, 26 klasser	6 min 2.9 km

Offentlig transport

Bergstien 62 Linje 14	4 min 0.3 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	15 min 1.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	54 min
Oslo Gardermoen	1 t 9 min

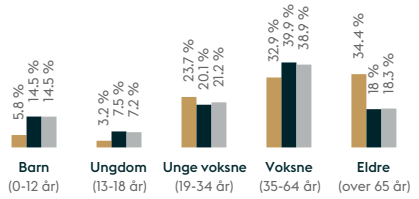
Barnehager

Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	4 min 0.3 km
Løkkebergene Vels barnehage (0... 43 barn	11 min 0.8 km
Bragernes Strand barnehage (1-... 40 barn	10 min 0.9 km

Dagligvare

Joker Toppenhaug	5 min
Rema 1000 Bragernes Kvartal	7 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bragernes sentrum	3 074	1 940
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 63/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Tog

Sport

Kjappen kunstgress, Løkkebergp...	11 min
Fjellheim tennisbane	10 min
EVO Engenkvartalet	6 min
Fitness24Seven Drammen	9 min

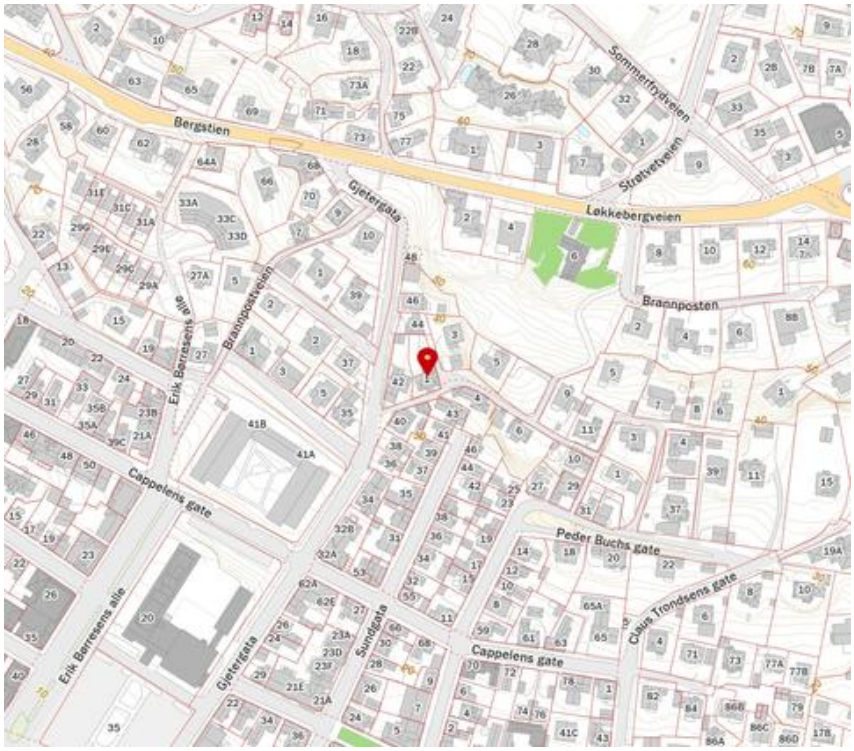
«Nærhet til alle fasiliteter, lavt støynivå.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 84/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 82/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Fagtakst

Bakkestien 1, 3014 DRAMMEN

Gnr: 114
Bnr: 67
Snr: 2

Tilstandsrapport



Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1892

BRA: 95 m²

BRA-i: 90 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	8	7	1	0

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

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.

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

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 § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. 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.

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
09.01.2026

Rapportdato
13.01.2026

Hjemmelshavere

Navn
Birgitte Boldvik

Tilstede ved inspeksjon
Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Eivind Indahl Helle

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



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 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.

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)
2. etasje	95	90	5	0	0
Totalt m2	**95**	**90**	**5**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-rom og S-Rom

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
2. etasje	90	0	90
Totalt m2	**90**	**0**	**90**

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre/Hall
- Vaskerom
- Soverom
- Soverom 2
- Bad
- Kjøkken
- Stue

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- - Grunnforhold av fjell.
- - Grunmur oppført i naturstein
- - Yttervegger oppført med stående sveitserkledning. Med bakgrunn i alder kan det ikke utelukkes laftet tømmer.
- - Etasjeskille av tre.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Taket er tekket med dobbeltrom betongstein.
- - Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- - 1 stk bod i kjeller.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Vindu på bad er skiftet i 2019. Øvrige vinduer med datostempling 1988.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	**Nei**
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	**Nei**
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	**Nei**
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	**Nei**

Oppsummering av vinduer/ytterdører	TG-2

Vinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1988.
Vindu på bad fra 2019.

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.

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

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

Konsekvens/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.

6.2 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft	Kaldtloft

Kaldtloft med inspeksjonsluke i gang.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?	Ja

Er det tegn til sopp/råter?	Nei







Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?	**Nei**
Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?	**Ja**
Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?	**Nei**
Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	**Nei**
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	**Nei**

Oppsummering av takkostruksjon/loft **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke via loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ikke etablert dampsperre mot loft.
Det registreres dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket enkelte steder, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

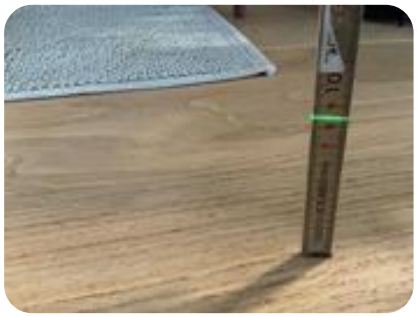
TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre, samt dårlig ventilering av konstruksjonen.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen
- Dårlig ventilering på loft kan føre til fuktopphopning, kondens og muggvekst som skader treverk og isolasjon. Over tid kan dette redusere byggets levetid og føre til råte- og inneklimaproblemer.
- Manglende dampsperre mot loft kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kondenserer når den møter kaldere overflater. Dette kan gi økt risiko for fuktskader. og redusert isolasjonsevne

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales bedre ventilering av konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere dampsperre mellom 2-etg og loft.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	**Trebjelkelag**

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
35 mm høydeforskjell i stue.
23 mm høydeforskjell på kjøkken
25 mm høydeforskjell på soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader	150000-300000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 23-35mm i et gulv kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
- Alder tatt i betraktning med tanke på konstruksjonen er ikke skjevheter unormalt.

6.4 Ildsted/Skorstein



Skorsteinstype	Tegl, Stål

Teglsteinspipe med innvendig stål.

Er det montert ildsted?	Ja

Peisovn.

Type peis	Peis

Peisovn.

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

Peisovn.

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

Leilighten er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein med innvendig stålpipe som ble etablert i 2007.
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.

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

6.5 Kjøkken



Kjøkkenleverandør	
HTH Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet er nytt i 2016	





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

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av HTH Kjøkken
Innredningen har glatte fronter og benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og komfyr/platetopp.
Vitrineskap og kjøkkenøy.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.
Det er etablert mekanisk avtrekk. Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 20år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**

6.6 Lovlighet


DRAMMEN KOMMUNE

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?	**Ikke kontrollerbart**
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	**Nei**

Kan ikke finne byggegodkjente tegninger.
Det foreligger godkjenning på aksept av 4mannsbolig.
Ta kontakt med kommune for ytterliggere informasjon.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det foreligger kontroll/rapport som bekrefter at forholdene er godkjente.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

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
-	

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør er oppført i plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendig avløpsrør er skiftet rundt 2006 og i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.	
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?	Nei

Oppsummering av avløp TG-1

Avløpsrør er oppført i plast.
Avløpsrør er fra 2006, med oppgraderinger i 2019 i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i bod, u.etg.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Kontrollen er begrenset til innvendig i leiligheten. Øvrig anlegg er under sameiet sitt ansvar.

6.8 Vannledninger



Type anlegg	**Kobber, Rør i rør system**

JRG Sanipex rør i rør system.
Kobber rør.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Det er nytt røropplegg til bad og kjøkken.

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**
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	**Nei**

Oppsummering av vannledninger TG-2

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør.
Det ble lagt nytt rørskap og røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Kobber-rør med ukjent alder til vaskerom og som tilførsel.
Pex-rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig deler er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber-rør.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

6.9 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**
Hele leiligheten har elektrisk anlegg fra moderne tid.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Ja**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**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 moderne tid (rundt 2006)
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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG settes ikke lenger på elektrisk anlegg.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.10 Varmesentral



Type anlegg	Varmepumpe

Daikin luft til luft varmepumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Anlegget ble montert i 2023.

Når var siste service på anlegget?

2023 ved montering.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Nei**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert Daikin luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2023
Det finnes ingen servicehistorikk på anlegget.
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.
Forventet gjenværende levetid: 10-13år

6.11 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2015	
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 11år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 9år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- 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.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Mekanisk avtrekk er etablert i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
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.

Konsekvens/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.

6.13 Våtrom

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

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

Rommet er renovert i 2019.
Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.14 Overflater





Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Ja**
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	**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)**

Oppsummering av overflater TG-2

Det registreres 8mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 8mm 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.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak:
- Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

6.15 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-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.
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.
Det foreligger dokumentasjon på membran/tettesjikt.

6.16 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Innebygget sisterne.
- Badekar

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Ja**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

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

6.17 Ventilasjon

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

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.18 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.

6.19 Overflater

Gulv, vegg og tak
Gulv: Flis på bad. Belegg på vaskerom. Øvrige rom parkett. Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips. Tak: Malt gips på bad. Øvrige rom takess.

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.

6.20 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue
- Varmepumnpe plassert i stue
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.21 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.) **Nei**

Oppsummering avnoise Ikke satt

Ifølge kartverket fra statens vegvesen ligger ikke boligen i en sone med høy støybelastning.

6.22 Vaskerom





Skal TG-grad settes?	Ja

Oppsummering av **TG-2**

Rommet er oppført med belegg på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er ikke synlig oppbrett rundt rørgjennomføring. Disse skal være minimum 25mm over ferdig gulv.
Rommet har ukjent alder.

Tettesjikt har en alder som tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt samt manglende opprett rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens:
- Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

Beskrivelse

Det er etablert vaskerom med ukjent alder.

7. Rapportsammendrag

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass hovedsakelig fra 1988.
Vindu på bad fra 2019.

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.

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

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

Konsekvens/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.

Takkonstruksjon

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke via loftsluke.
Loftet er isolert etter gjeldene krav ved oppføringsår.
Det er ikke etablert dampsperre mot loft.
Det registreres dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket enkelte steder, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i manglende dampsperre, samt dårlig ventilering av konstruksjonen.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen
- Dårlig ventilering på loft kan føre til fuktopphopning, kondens og muggvekst som skader treverk og isolasjon. Over tid kan dette redusere byggets levetid og føre til råte- og inneklimaproblemer.
- Manglende dampsperre mot loft kan føre til at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen, hvor den kondenserer når den møter kaldere overflater. Dette kan gi økt risiko for fuktskader. og redusert isolasjonsevne

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales bedre ventilering av konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere dampsperre mellom 2-etg og loft.

Innvendig konstruksjoner

TG-3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
35 mm høydeforskjell i stue.
23 mm høydeforskjell på kjøkken
25 mm høydeforskjell på soverom.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- En høydeforskjell på 23-35mm i et gulv kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

Anbefalte tiltak:
- For å avdekke årsak til påviste høydeforskjeller må det foretas ytterliggere undersøkelser av konstruksjonen. Dette krever inngrep som faller utenfor denne rapportens mandat.
- Alder tatt i betraktning med tanke på konstruksjonen er ikke skjevheter unormalt.

Utbedringskostnader 150000-300000

Tekniske installasjoner

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med både kobber og rør i rør.
Det ble lagt nytt rørskap og røropplegg i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Kobber-rør med ukjent alder til vaskerom og som tilførsel.
Pex-rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels/høy alder med moderat/større risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert i entre.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er ikke utført.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i rørskap, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Kontrollen er begrenset til denne seksjonen. Øvrig deler er sameiet sitt ansvar.

TG2 settes med bakgrunn i alder på kobber-rør.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av alder på kobber-rør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 11år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 9år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- 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.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere direktetilkobling av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.
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.

Konsekvens/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 8mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 8mm 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.
Vindu er plassert i våtsone.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 18år.

TG2 settes da vindu er plassert i våtsone.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens
- Vindu som er plassert i våtsone har økt risiko for fuktskader og råte i karm og omramming grunnet direkte vannsprut i våtsone.

Anbefalte tiltak:
- Forbedre fuktbeskyttelse rundt vinduet og utfør jevnlig kontroll av fuger og overflater. Utskifting vurderes ved tegn til skader.

Øvrig

TG-2

Vaskerom

Oppsummering

Rommet er oppført med belegg på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Det er ikke synlig oppbrett rundt rørgjennomføring. Disse skal være minimum 25mm over ferdig gulv.
Rommet har ukjent alder.

Tettesjikt har en alder som tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som tettheten usikker i tiden som kommer.

TG2 settes med bakgrunn i alder på tettesjikt samt manglende opprett rundt rørgjennomføringer.

Konsekvens:
- Alder samt løsning på tettesjikt medfører økt risiko for vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder må det forventes planlegging om oppgradering av tettesjikt.

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
11. jan. 2026

Oppdragsnummer
10-0006/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bakkestien 1, 3014 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Birgitte Boldvik, Eivind Indahl Helle

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mars 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: 6619184
Forsikret i: Tryg Forsikring

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: «Total renovering av bad mars 2019, tettet dør til soverom, inngang til bad, nytt vindu. Sandvika rørleggerbedrift as (alt VVS) Protan Entreprenør AS (Sveisemembran) Glassmester Olsen AS(leverte og tilpasser speil) ABA-Elektro AS (alt av EL) Bærum mur & flis (membran og flis). Vask levert av Modena, baderomsmøbel levert av lokal møbelsnekker. Integrerte høyttalere i taket(sonos) Tapwell innfelte blandebatterier. Arbeid utført av: HB Bygg og tømmerservice (92636956)»

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: «begge sluk og membran på bad er nye 2019 iht tidligere eier egenerklæringsskjema ble det lagt nytt gulvbelegg og etablert sluk på vaskerom av ett firma i 2015»

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: «Total renovering av bad mars 2019, tettet dør til soverom, inngang til bad, nytt vindu. Sandvika rørleggerbedrift as (alt VVS) Protan Entreprenør AS (Sveisemembran) Glassmester Olsen AS(leverte og tilpasser speil) ABA-Elektro AS (alt av EL) Bærum mur & flis (membran og flis). Vask levert av Modena, baderomsmøbel levert av lokal møbelsnekker. Integrerte høyttalere i taket(sonos) Tapwell innfelte blandebatterier. Arbeid utført av: HB Bygg og tømmerservice (92636956)» Vaskerom ukjent.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2024 ble hus malt utvendig, utførende frima Engers malerfirma AS. Iht. forrige eiers egenerklæringsskjema: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "tak med takstein, papp og deler av undertaket ble byttet sep-nov 2017. 3 vinduer ble byttet av Drammen byggentreprenør i 2017. Kledning byttet av firma 2011" Platting og trapp på begge sider av huset er utført med egeninnsats/dugnad». Ihht forrige eiers egenerklæringsskjema er arbeid utført av Drammen byggenteprenør AS og Sund bygg AS. Ihht tidligere eiers egenerklæring: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema: "lekkasje fra taket ble oppdaget under oppussing i 2016, utbedret av Sund bygg AS, dokumentasjon foreligger"»

---

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: I 2025: 2 nye stikk vaskerom. Arbeid utført av boligelektrikeren. I 2023: Ny stikk og kurs til varmepumpe, ny utvendig stikk med egen kurs, tilkobling av lys i nye overskap kjøkken, ny stikkontakt til fiberinntak på soverom. Arbeid utført av Boligelektrikeren. Iht. forrige eiers egenerklæringsskjema: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "deler av el-anlegget ble fornyet i forbindelse med oppussing høsten 2016". ABA-elektro AS byttet ut alt av el på badet i forbindelse led rehabilitering våren 2019» I følge forrige eiers egenerklæringsskjema står arbeid utført av EMS elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? I 2018 ble anlegget kontrollert og godkjent, ingen feil og mangler

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I henhold til tidligere eiers egenerklæringsskjema: «ifm. totalrenovering av bad iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "Røine Rørservice AS, montert waterguard under kjøkken, montert nytt blandebatteri, oppvaskmaskin og avløp til vask på kjøkken i 2016, ny varmtvannsbereder i 2015"» I følge forrige eiers egenerklæringsskjema er arbeid utført av Sandvika rørleggerbedrift AS

---

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)

Ja

Beskriv: Kjellerbod har fuktinnsig ved snøsmelting og regn

---

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

Ja

Beskriv: Ihht tidligere eiers egenerklæring: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema: "lekkasje fra taket ble oppdaget under oppussing i 2016, utbedret av Sund bygg AS, dokumentasjon foreligger"»

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Huset er fra slutten av 1800-tallet så noe skjevheter er det, noe riss/sprekker i grunnmur

---

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: Ihht forrige eiers egenerklæringsskjema: «iht. tidligere eiers egenerklæringsskjema "har vært gnagere i kjeller 2014, fjernet av skadedyr firma. Grunnmur ble etter dette tettet på dugnad, støpt nytt dekke i deler av kjeller. Ikke vært aktivitet siden.» Det ble observert mulige spor etter mus i boligen I 2024. Det ble satt ut musefeller, men ingen mus ble fanget. Det er ikke observert ytterligere tegn til mus eller skadedyr etter dette.

---

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

Nei

---

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

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?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke annet enn det som ligger i eiendommens grunnbok

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

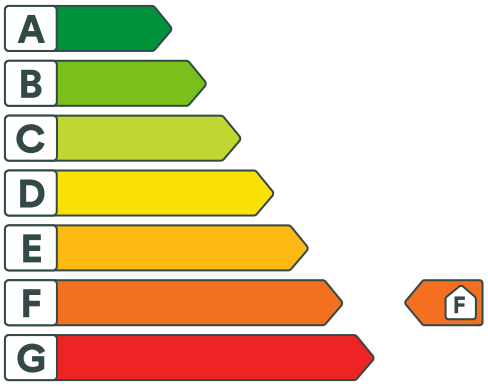
Oppdragsnummer: 10-0006/26

enova

Energiattest



Adresse **Bakkestien 1, 3014 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **13.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-245821**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158511894**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **67**
Seksjonsnummer **2**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1892**	Bygningstype **Firemannsbolig**
Bruksareal **95 m²**	Oppvarmet bruksareal **95 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **314.96 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **327.15 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **33618 kWh**



Bakkestien 1, 3014 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 23: 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 24: 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.

VEDTEKTER FOR SAMEIET BAKKEVEIEN 1

Gårdsnummer: 114
Bruksnummer: 67

1	**STYRETS MEDLEMMER**	**2**
2	**BRUK AV FELLESAREALER OG FELLESANLEGG**	**2**
3	**REGLER FOR RO I LEILIGHETENE**	**2**
4	**DYREHOLD**	**2**
5	**RENHOLD OG DUGNAD**	**3**
6	**PARKERING**	**3**
7	**ANSVAR**	**3**
8	**SALG, UBEBODD, ELLER UTLEIE AV LEILIGHET**	**3**
9	**SIKKERHET**	**4**
10	**FELLESKOSTNADER**	**4**
11	**DIVERSE**	**4**

Vedtektene har til hensikt å skape gode forhold innen eiendommen og mellom naboer, samt å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.

1 STYRETS MEDLEMMER

1.1 Styreleder: Malin Matthiasen
Nestleder: Suzanne Sønstrød
Styremedlem: Thyge Matthiasen

2 BRUK AV FELLESAREALER OG FELLESANLEGG

2.1 Enhver sameier plikter å utvise tilbørlig hensyn til sameiet som fellesskap og de enkelte øvrige sameiere ved all bruk av fellesareal og fellesanlegg.
2.2 Kjøretøy, sykler, barnevogner og andre gjenstander skal ikke plasseres på fellesareal til hinder for alminnelig ferdsel.
2.3 Utendørslek og sportslige aktiviteter må ikke være til unødvendig sjenanse for beboere, eller volde skade på grøntanlegg eller bygning.
2.4 Permanente flaggstenger, antenner og andre liknende utvendige installasjoner på bygning eller fellesanlegg kan bare settes opp etter godkjenning av styret.
2.5 Utvendig bygningsmessige endringer av en hver art kan bare skje etter forutgående skriftlig samtykke fra styret. Det forutsetter i tillegg at den enkelte sameier/tiltakshaver selv sørger for å innhente nødvendig offentligrettslige tillatelser.
2.6 En hver endring av fellesarealet kan bare skje etter godkjenning av styret.
2.7 Tilgrising i fellesarealet og sameiets område for øvrig, skal ikke finne sted.
2.8 Grilling skal alltid foregå under oppsyn og i god avstand fra brennbart materiale.
2.9 Bruk av hage beregnes etter sameiebrøken. Leilighetene 1 og 2 har førsterett på uteområdene.

3 REGLER FOR RO I LEILIGHETENE

3.1 Enhver plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper eller ubehag for andre beboere.
3.2 Det må tas tilbørlig hensyn til det alminnelige behov for hvile og søvn. Alle har krav på nattero fra kl. 23:00 – 07:00. I dette tidsrommet må det utvises særlig aktsomhet ved bruk av radio, musikkinstrumenter og husholdningsmaskiner, liksom enhver støy, høyrøstet sang og musikk må unngås. Spesielt sjenerende støy som banking, boring og snekring bør unngås etter 21:00. Ved større sammenkomster og støyvoldende arbeid bør naboer varsles.

4 DYREHOLD

4.1 Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Dyr skal ikke i utgangspunktet luftes på fellesområdene og båndtvang skal også håndheves her. Eierne oppfordres til å ivareta fellesskapet, plikter til å

ta opp etter seg og unngå sjenerende bjeffing. Eieren er ansvarlig for enhver skade som dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

4.2 Mating av fugler på fellesområder frarådes.

4.3 Styret kan nekte dyrehold og pålegge dyret fjernet når styret finner det nødvendig av hensyn til andre beboere, trivselen innen sameiet, eller når reglene for dyrehold ikke er fulgt.

4.4 Styret har fullmakt til å sørge for at dyr som går løse, blir fanget, samt at de som ikke er merket med eiers navn/adresse blir omplassert eller fjernet.

5 RENHOLD OG DUGNAD

5.1 Søppel: Søppel skal kun anbringes i oppsatte søppelbøtter/containere. Det er begrenset plass i restavfall containeren, og kildesortering oppfordres. For å unngå problem med skadedyr er det viktig at alle beboere jevnlig går ut med søppel.

5.2 Avløpsrør: Beboere plikter å sørge for at avløpsrør og sluk ikke tilstoppes og forårsaker vannskader.

5.3 Dugnader i sameiet og avgift ved dugnadsfravær: Det bør avholdes dugnad i sameiet hvert år, en på våren og en på høsten, etter styrets nærmere beslutning. Innkalling til dugnad skal skje med minst to ukers forutgående varsel til sameiet. Fravær fra dugnad kan medføre plikt til å betale et gebyr med et beløp som fastsettes av styret.

6 PARKERING

6.1 Faste parkeringsplasser: Leilighet 1 og 2 har faste parkeringsplasser. Leilighet 1 har fast parkeringsplass lengst fra bygget, men leilighet 2 har fast parkeringsplass nærmest bygget. Parkering på disse plassene uten tillatelse kan medføre borttauing på eierens regning.

6.2 Gjesteparkering: Gjesteparkering er lokalisert mellom de to faste parkeringsplassene til leilighet 1 og 2. Plassen for gjesteparkering skal ikke båndlegges av sameierne, men stå ledig til benyttelse for besøkende til sameiet. Førstemann til mølla prinsippet blir praktisert. Overtredelse av denne bestemmelsen kan medføre borttauing på eiernes regning.

7 ANSVAR

7.1 Sameieren er ansvarlig for at vedtektene overholdes av sin husstand og andre som sameieren svarer for.

7.2 Sameieren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av vedtektene eller mangel på aktsomhet.

8 SALG, UBEBODD, ELLER UTLEIE AV LEILIGHET

8.1 Salg, ubebodd eller utleie av leilighet skal meldes til styret før innflytting.

8.2 Endringer av leiligheten må følge gjeldende byggeforskrifter.

8.3 Også ved utleie svarer sameier for alle forpliktelser som påhviler eller kan oppstå for vedkommende seksjon, også økonomisk ansvar som skyldes leietakers forhold.

8.4 Sameier har ansvar for at det føres jevnlig tilsyn med sin seksjon/leilighet, også når den er ubebodd og /eller utleid.

9 SIKKERHET

9.1 Brannsikkerhet: Sameier plikter å påse at egen seksjon/ leilighet er utrustet med røykvarsler, brannslukker og branndør.

9.2 Utebelysning: Utebelysning skal være tent kvelds/nattetid.

10 FELLESKOSTNADER

10.1 Felleskostnader innbetales forskuddsvis pr måned av den enkelte sameier.

10.1.1 Styret fastsetter de felleskostnadene som er nødvendig for å gjennomføre drift og vedlikehold av sameiet på en forsvarlig måte.

10.1.2 Styret kan vedta regulering av felleskostnadene ved økte kostnader i sameiet eller ved opptak av lån.

10.1.3 Normalt vil eventuelle reguleringer i felleskostnader iverksettes i januar og/eller juli. Endringer i felleskostnader skal varsles med minimum en måneds varsel.

11 DIVERSE

11.1.1 Alle saker som ønskes behandlet av styret skal inngis skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke.

11.1.2 En eventuell klage overfor en nabo for brudd på vedtekter eller på grunnlag av annen sjenerende opptreden rettes direkte til naboen selv. Hvis dette likevel ikke hjelper, kan styret kontaktes.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 67	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Bakkestien 1 3014 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Thyge Rønning Matthiasen
Bakkeveien 1

3014 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
18/645 - 4	M88	DRBRANNV/FEIER	20.04.2018

Bakkeveien 1, 114/67/0/2, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg F05

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.04.2018 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.

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Malin Matthiasen

For feiervesenet: Trond-Erik Pettersen

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

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

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

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen

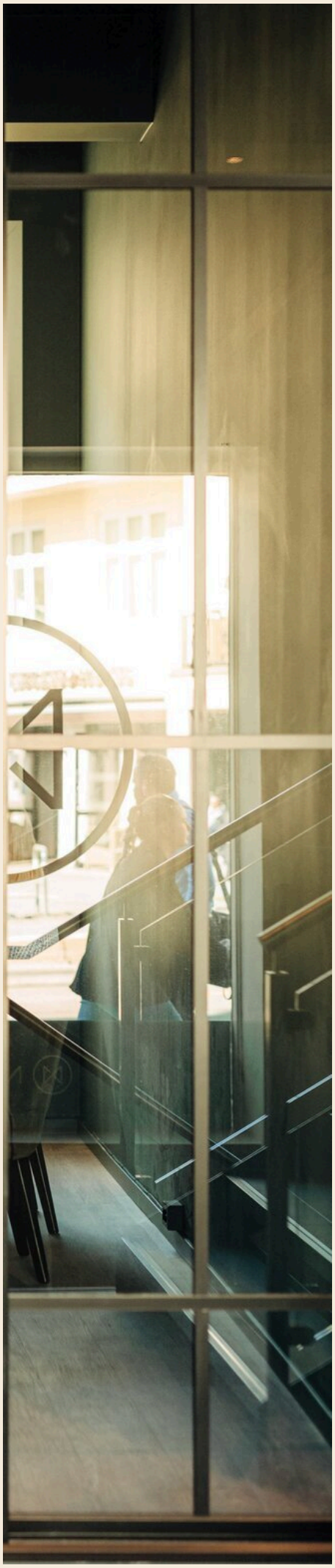
Trond-Erik Pettersen
feiersvenn
32 04 44 82

Velkommen til

Nordvik Drammen

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

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

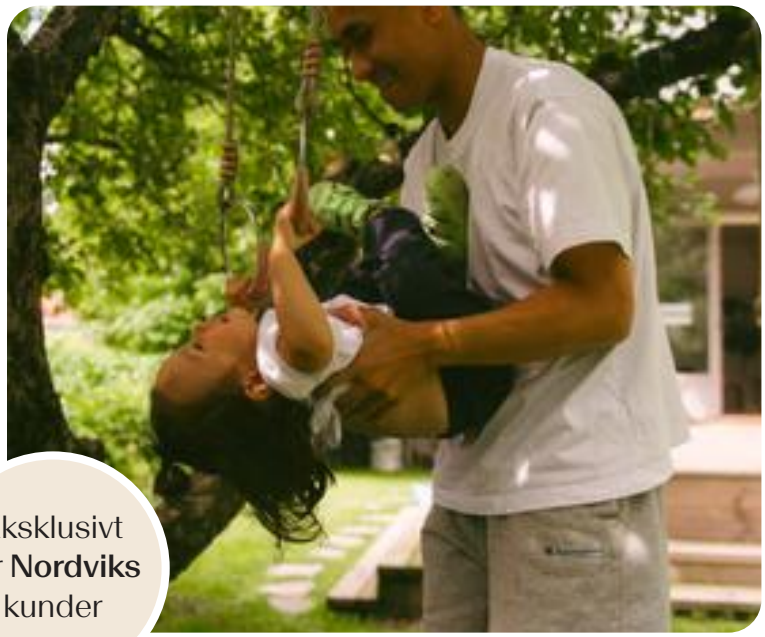


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0006/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bakkestien 1 3014 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 114, bnr 67, snr 2 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

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



Denne boligen er presentert av:

Elisabeth Viljugrein Rasmussen

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