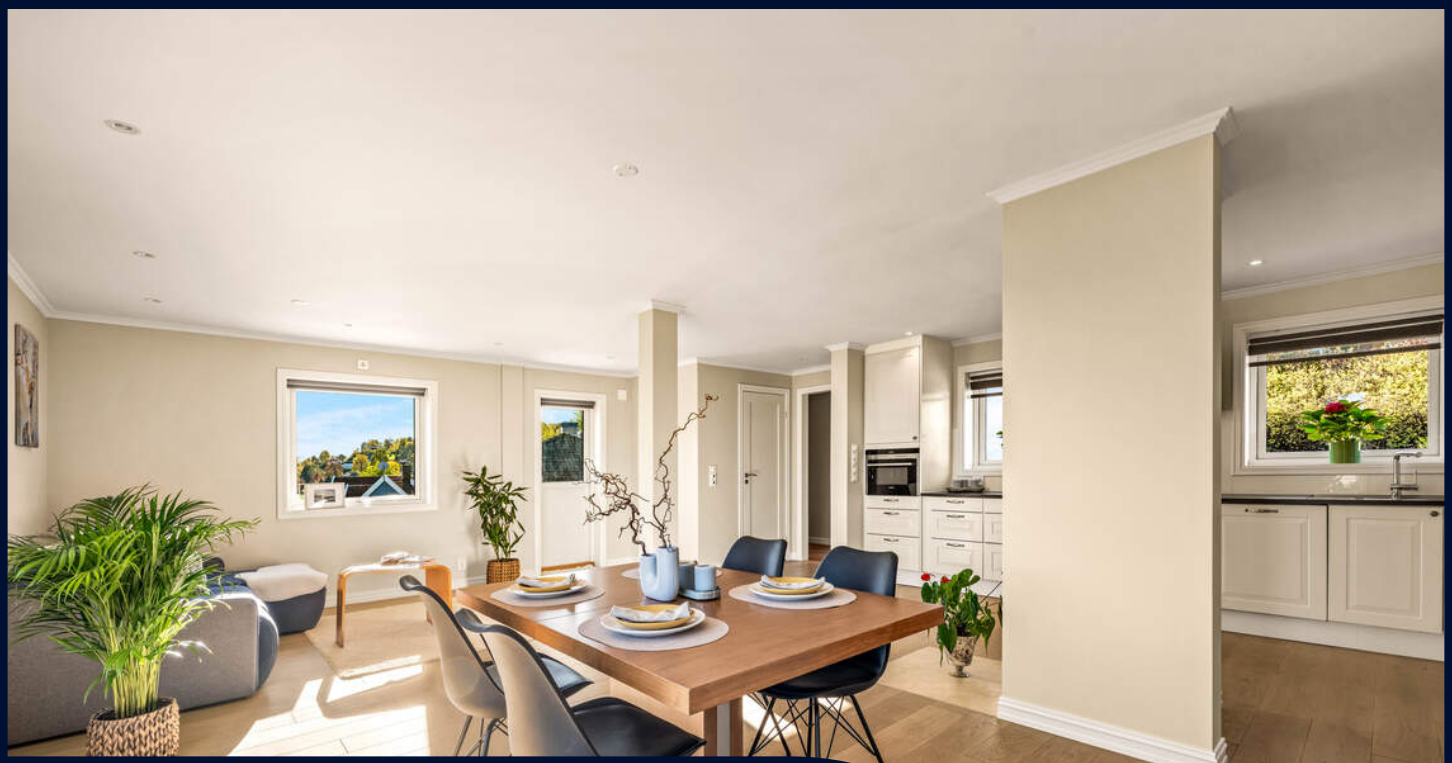




Velkommen til

Brønnbakken 10
3038 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Brønnbakken 10
3038 Drammen

Velkommen til Brønnbakken 10

En flott vertikaldelt tomannsbolig som er omfattende oppgradert i perioden 2024-2026.

Her får du hele 151 m² BRA-i, stor terrasse på ca. 50 m², dobbelgarasje og en familievennlig beliggenhet nær skole, barnehager, idrettsanlegg, marka og fjorden.

Boligen byr på lyse og romslige oppholdsrom, tre soverom, to moderne bad, gjeste-WC, tre stuer og to kjøkken. Hovedstuen og kjellerstuen har åpen løsning med kjøkken. Stor, solrik terrasse med god plass til sosiale sammenkomster.
Av oppgraderinger kan det bl.a. nevnes nytt tak, etterisolering og ny kledning, nye trelags vinduer, oppgradert elektrisk anlegg og rør-i-rør-systemer. Parkering i dobbelgarasje, samt på egen gårdsplass.

En moderne bolig med attraktiv beliggenhet og gode løsninger!

Velkommen!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 990 000
Omkostninger*	kr	175 840
Totalpris inkl. omk.	kr	7 165 840
BRA/BRA-I		184/151 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 639 m²
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1920, renovert 2024-2026
Energimerking		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Martin Eick
Eiendomsmegler

9899 9899
martin.eick@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 990 000**
Omkostninger*	kr	**175 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 165 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 174 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 175 840

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 130 pr. år for 2025
Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.
Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen (RfD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 26, bnr. 168 i Drammen kommune.

Areal
Tomannsbolig:
BRA-i: 151 m2
BRA total: 151 m2

1. etasje
BRA-i: 54 m2. Entrè, gjeste-WC og stue/spisestue/kjøkken
TBA: 50 m2. Terrasse

2. etasje
BRA-i: 53 m2. Trapperom, stue, 2 soverom og bad

-1. etasje
BRA-i: 44 m2. Stue/kjøkken, spisestue, soverom og bad

Garasje:
BRA-e: 33 m2
BRA total: 33 m2

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Tomannsbolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje og på egen gårdsplass. Det er lagt frem kurs til garasjen for fremtidig etablering av elbillader.

Tomt
Tomteareal er 639 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Eiendommen har en delvis skrånende tomt som er opparbeidet med grøntarealer for lek og rekreasjon. Uteområdet er pent opparbeidet med skiferlagte gangpartier, støttemur i naturstein, trapper i treverk og en romslig, gruset innkjørsel og gårdsplass. Boligen ligger solrikt til.

Byggeår
Ca. 1920, tilbygget/renovert i 2024-2026

Innhold
Vertikaldelt tomannsbolig over tre etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Entré / trapperom, toalettrom og stue/spisestue/kjøkken.
2. etasje BRA-i: Trapperom, stue, to soverom og bad.
Underetasje BRA-i: Stue/kjøkken, soverom og bad.

Garasje BRA-e: Garasje på 33 m².
Terrasse på 50 m² med utgang fra stue i 1. etasje

Standard
Vertikaldelt tomannsbolig over tre plan som i perioden 2024 til 2026 har gjennomgått en omfattende fornyelse og ombygging. Boligen har en innholdsrik planløsning fordelt over tre etasjer med stuer i alle plan, to kjøkken, tre soverom, to bad og toalettrom. Standardmessig er boligen betydelig oppgradert både innvendig og utvendig med blant annet nye trelags vinduer, etterisolering og ny utvendig kledning, nytt tak, rør-i-rør installasjoner, samt nytt elektrisk anlegg.

1. etasje:
Entré / Toalettrom:
Entréen har flislagt gulv med gulvvarme, slette og malte vegger og i himling. Den nye ytterdøren fra 2024 har glassfelt som slipper inn dagslys. Entrèen har god plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Rommet gir praktisk adkomst til toalettrommet, samt videre inn til oppholdsrommet med stue, spisestue og kjøkkenet. Toalettrommet er utstyrt med veggmontert toalett, servant og gulvvarme i det flislagte gulvet.

Stue / Spisestue / Kjøkken:
Stuen i første etasje ligger i åpen løsning mot kjøkkenet. Parkettgulv med behagelig gulvvarme, samt pipeløp med mulighet for ildsted. De store vindusflatene (med trelags glass fra 2024) slipper inn rikelig med naturlig lys inn i rommet. Når kvelden kommer, er rommet rikelige utstyrt med trivelig downlights belysning i himlingen. Spisestuen finner sin naturlige plass i rommet, med flott utsikt til fjorden. Fra stuen er det direkte utgang til den store, solrike terrassen på ca. 50 kvm. Her er det god plass til forskjellige utemøbelment og soneinndeling.

Kjøkkenet i første etasje har en klassisk og tidløs, profilert innredning fra ca. 2015, laminat benkeplate, enkel oppvaskkum og standard blandebatteri. Rommet har en ny kjøkkenventilator med avtrekk ut fra 2026. Av integrerte hvitevarer finnes en bred stekeovn i benkeskap, mikrobølgeovn i høyskap, bred nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med kjøkkenfront, i tillegg til et frittstående kombiskap med fryserdel. Gulvet har gulvvarme. God arbeidsflate og god oppbevaringsplass i skuffer og skap.

2. etasje:
Stue:
I andre etasje finnes en stue med en generøs takhøyde på opptil 3,27 meter. Stuen har behagelig downlightsbelysning og er av god størrelse med flere møbleringsmuligheter. En egen nisje fungerer godt som kontorplass, eller som f.eks. åpen garderobeløsning. Fra stuen er det videre adkomst til to soverom og badet.

To soverom:
Etasjen har to soverom med parkett på gulv, slette og malte vegger og skråhimling. Begge rommene har vinduer med trelags glass fra 2024 og god plass til seng og garderobeløsninger.

Bad:
Badet i andre etasje ble etablert i 2025. Rommet har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med gulvvarme. Innredningen består av baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, opplegg for vaskemaskin og avtrekksventilasjon. En varmtvannstank på ca. 200 liter gir godt med varmtvann til husholdningen.

Underetasje:
Underetasjen har en romslig stue med flislagt gulv og gulvvarme, samt slette og malte vegger og himling. Rommet ligger i åpen forbindelse med etasjens kjøkken og har dør direkte ut til bakkeplan.

Kjøkkeninnredningen fra 2026 har slette fronter, benkeplate i laminat, enkel oppvaskkum og standard blandebatteri. Rommet har kjøkkenventilator med avtrekk ut. De integrerte hvitevarene omfatter stekeovn i benkeskap, nedfelt platetopp og integrert oppvaskmaskin med kjøkkenfront, samt avsatt plass til kombiskap. Gulvet er flislagt med gulvvarme. Det gjøres oppmerksom på at

kjøkken ikke er byggemeldt på tegningene, og at rommet er godkjent som stue.

Bad:
Badet er etablert i 2025. Rommet har flislagte vegger, malt innvendig tak og flislagt gulv med gulvvarme. Utstyret består av baderomsinnredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne og avtrekksventilasjon, samt en varmtvannstank på ca. 200 liter.

Soverom:
Soverommet i underetasjen har parkett på gulv med gulvvarme, samt slette og malte vegger og himling. Rørskap for innvendige vannledninger er montert i rommet.

Overflater:
Gulv: Parkett i stuer og soverom. Fliser i entré, stue/kjøkken i underetasje og på bad.
Vegger: slette og malte vegger i oppholdsrom og soverom. Fliser på bad.
Himling: Slette og malte himlinger i oppholdsrom, soverom, entré og bad.

Lagring:
Dobbelgarasje på 33 m² med opplegg for fremtidig etablering av elbillader.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Brønnbakken 10 ligger fint til på Åskollen, i et etablert og sentralt boligområde med kort vei til det meste. Flott beliggenhet for en aktiv familie, med kort vei til både fjorden, skole, barnehage, matbutikk, idrettsanlegg og marka.

Boligen ligger i et meget barnevennlig område, med nærhet til både skole og barnehage. Åskollen skole er rett i nærområde og med fine gangveier er det bare noen minutter før du er på skoleområdet. Det er flere barnehager i området, nærmeste er Nordbylunden barnehage, kun noen minutter unna. Glassverket Idrettsforening er et aktivt idrettslag som tilbyr allidrett for barn fra de er 3 år, håndball, fotball og ski samt idrettsfritidsordning før og etter skoletid. Idrettsforeningen har egen idrettshall, eget idrettsanlegg med flere gressbaner og kunstgressbane. Åskollen Sykkelklubb er også en aktiv klubb i nærmiljøet.

Boligen ligger like ved fjorden, og det er kort vei til både badeplasser og båthavna til Drammen seilforening på Solumstranda. Marka kan du nyte naturen året rundt, til fots, på sykkel eller på ski. De idylliske tur- og rekreasjonsområdene rundt Røysjømarka og Nordbykollen innbyr til skogsturer i flott terreng, og på vinterstid er skimulighetene mange og lange. Det blir kjørt opp preparerte skiløyper slik at man kan spenne på seg skiene og gå skiturer rett fra døren og innover lysløypa i Røysjømarkas mange og lange skiløyper.

Dagligvarehandelen kan gjøres blant annet ved Kiwi og Rema 1000 Åskollen, som ligger i gangavstand fra boligen. Strømsø senter og Gulskogen senter dekker de fleste daglige behov. Ønsker du ytterligere servicetilbud har Bragernes sentrum en handlegate hvor du finner ulike butikker, apotek, vinmonopol og treningssenter.

Adkomst til sentrum med buss. Tog fra Strømsø stasjon, med hyppige avganger i begge retninger. Oslo ligger kun 35 minutter unna, og det går mer enn 100 tog hver dag. Få minutters kjøring til E18, og ca. 25 minutters kjøreavstand til Sandvika. Skal du ut i den store verden bruker flytoget kun 60 minutter til Gardermoen. Drammen er flytogets endestasjon.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med grunnmur i pusset natursteinsmur og såle på grunn. Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskille er i trekonstruksjon. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon, tekket med betongtakstein.

Garasje:
Dobbel garasje med et bruksareal på 33 m².

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og oppdeling fra enebolig til tomannsbolig den 19.02.2025. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

I forhold til godkjente byggetegninger er ikke kjøkken i underetasjen inntegnet. Rommet er byggemeldt og godkjent som stue.

For opprinnelig oppføring av boligen (registrert tatt i bruk 01.01.1920) foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i kommunens arkiver. Noe som for øvrig ikke var unormalt i fohold til oppføringstidspunktet. Bygningen er ifølge kommunen byggeanmeldt. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 femte ledd utstedes det ikke lenger ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998.

For garasje (oppført i 1996, BRA-e 33 m²) foreligger det godkjent byggetegning datert 13.07.1995. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger tillatelse til tiltak datert 19.07.2004 for sammenføyning av to parseller samt bruksendring fra tomannsbolig til enebolig. Det er ikke fremlagt ferdigattest for dette tiltaket i mottatt dokumentasjon.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Godkjent tegning datert 02.12.1981 for fasadeendring, vindusblending og riving av uthus
- Godkjent tegning datert 07.06.1971 for tilbygg på gavler
- Approbert tegning datert 24.09.1966 for enkelgarasje
- Approberte tegninger datert 09.09.1964 og 07.06.1967 for ombygging av tomannsbolig

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk. Det er gulvvarme i alle rom i underetasje, alle rom i 1. etasje og på bad i 2. etasje. Pipeløp i stue med mulighet for installasjon av ildsted.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd "LYSEGRØNN C"

TV/Internett/Bredbånd
Fiber er ført frem til boligens yttervegg fra Viken Fiber, hvor det er montert en tilkoblingsboks. For å få internett/TV i boligen må forbindelsen føres videre fra den utvendige boksen til tilkoblingspunktet inne i boligen. Trekkerør er allerede klargjort og ført ut, slik at det er tilrettelagt for videre tilkobling. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med høy aktsomhetsgrad for radon. For mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering
Gjeldende regulering:
Eiendommen er regulert til boliger og offentlig friområde i reguleringsplan 3301 060244A-4 NORDBY - FELTENE G OG H (19.2.1987).

Eiendommen omfattes også av detaljregulering Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens gate - Nordbyveien (plan-ID 0602327), vedtatt 28.04.2015.

Kommuneplan/kommunedelplan:
Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse - nåværende i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 20250013) - status: under arbeid

Gul støysone:
Eiendommen ligger innenfor gul støysone for vei, basert på beregninger etter retningslinje T-1442 for støy i arealplanlegging. Gul sone tilsvarer et gjennomsnittsnivå på over 55 dB (Lden) gjennom døgnet. Kartgrunnlaget er utarbeidet av Statens vegvesen og viser en prognosesituasjon 15–20 år frem i tid, med fremskrevet trafikkmengde (ÅDT), tungtrafikkandel og hastighet. Beregningshøyde er 4 meter.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Vei: Privat veistump frem til offentlig.
Eiendommen har adkomst over en privat veistump, Gnr. 26 Bnr. 195 ved innkjøring til eiendommene Brønnbakken 10, 12, 14 og 16.
Arealet ser ut til å være eid av eiere og tidligere eiere av Brønnbakken 10, 12, 14 og 16, men har i forbindelse med tidligere salg ikke blir overført til nåværende eier. Det tas et spesifikt forbehold om at ideell andel av veistumpen ikke lar seg overføre til ny eier.

Vann og avløp:
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eier opplyser om følgende: Vannrøret som fører vann inn til eiendommen går gjennom tomt Gnr. 26 Bnr. 396 og forsyner bygningene nr. 10 og nr. 12. Hovedvannledningen er tilkoblet varmekabel. Bryteren er plassert i kjelleren i hus nr. 12. Avløpsrøret som fører bort avløp fra badet i andre etasje og fra kjøkkenet i bygning nr. 10 er felles med bygning nr. 12 og går vertikalt ved grenseveggen på siden mot nr. 12. Avløpet fra nr. 10 og nr. 12 er tilkoblet den kommunale kloakken i kjelleren i bygning nr. 10.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 330 226 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 320 903 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Boleslaw Jozef Lichacy
Grazyna Teresa Lichacy

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

3301/26/168:
15.11.1974 - Dokumentnr: 7360 - Vilkår i kjøpekontrakt
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere
Overført fra: Knr: 0602 Gnr: 26 Bnr: 167

27.06.1979 - Dokumentnr: 4648 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr: 3301 Gnr: 26 Bnr: 239
Gjelder denne registerenheten med flere

07.11.2025 - Dokumentnr: 1353232 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr: 3301 Gnr: 26 Bnr: 396
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

21.03.1964 - Dokumentnr: 300672 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra: Knr: 3301 Gnr: 26 Bnr: 1

01.10.2004 - Dokumentnr: 18337 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr: 0602 Gnr: 26 Bnr: 167

07.11.2025 - Dokumentnr: 1353224 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr: 3301 Gnr: 26 Bnr: 396

Eiendommens rettigheter:
07.11.2025 - Dokumentnr: 1353232 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighet hefter i: Knr: 3301 Gnr: 26 Bnr: 396
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet
Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon
Markedspakke uten interiørstylist, kr 16 000
Fotopakke 2 (foto + drone), kr 6 500
Tilrettelegging, kr 17 950
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 4 040
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Garantipremie, kr 3 100
Administrasjonshonorar, kr 1 500
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 990
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 296
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Finn-Erik Bauer Sørensen Takst og Boligtjenester AS den 22.09.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Martin Eick
Eiendomsmegler
Telefon: 9899 9899
E-post: martin.eick@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.




















Pizza

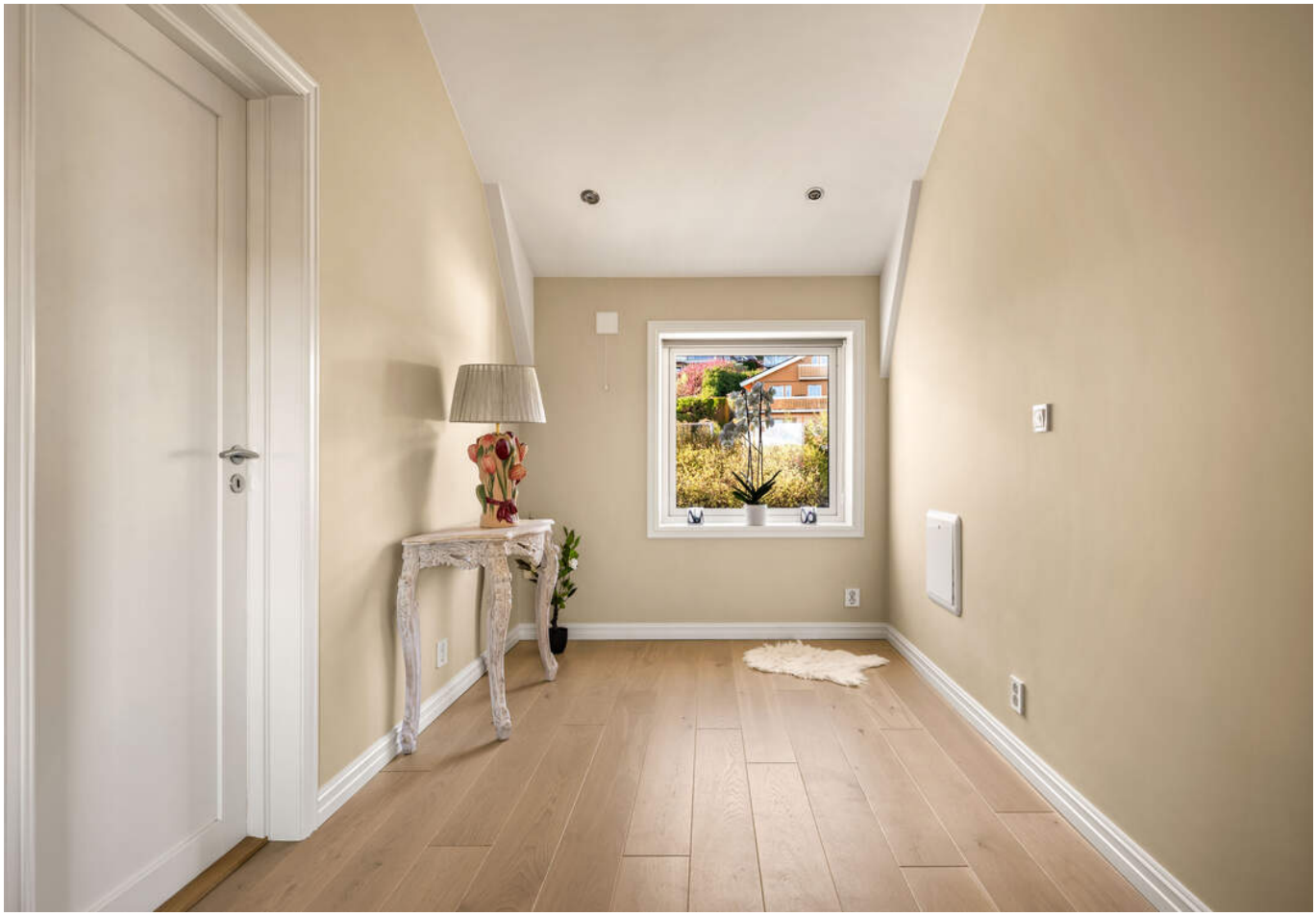

















OSO





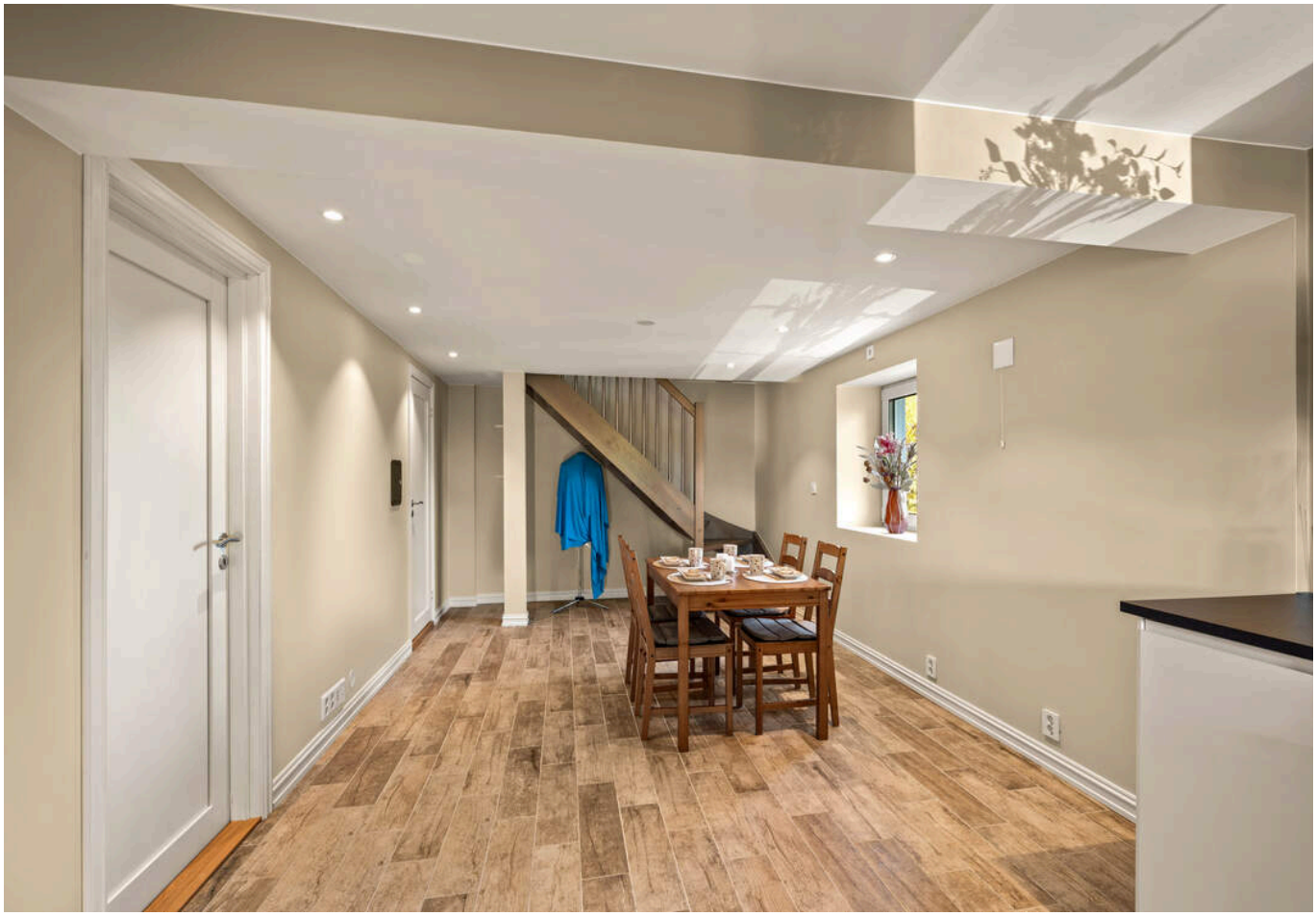


KNIPZET
HUSFOTOGRAF


















10




10





















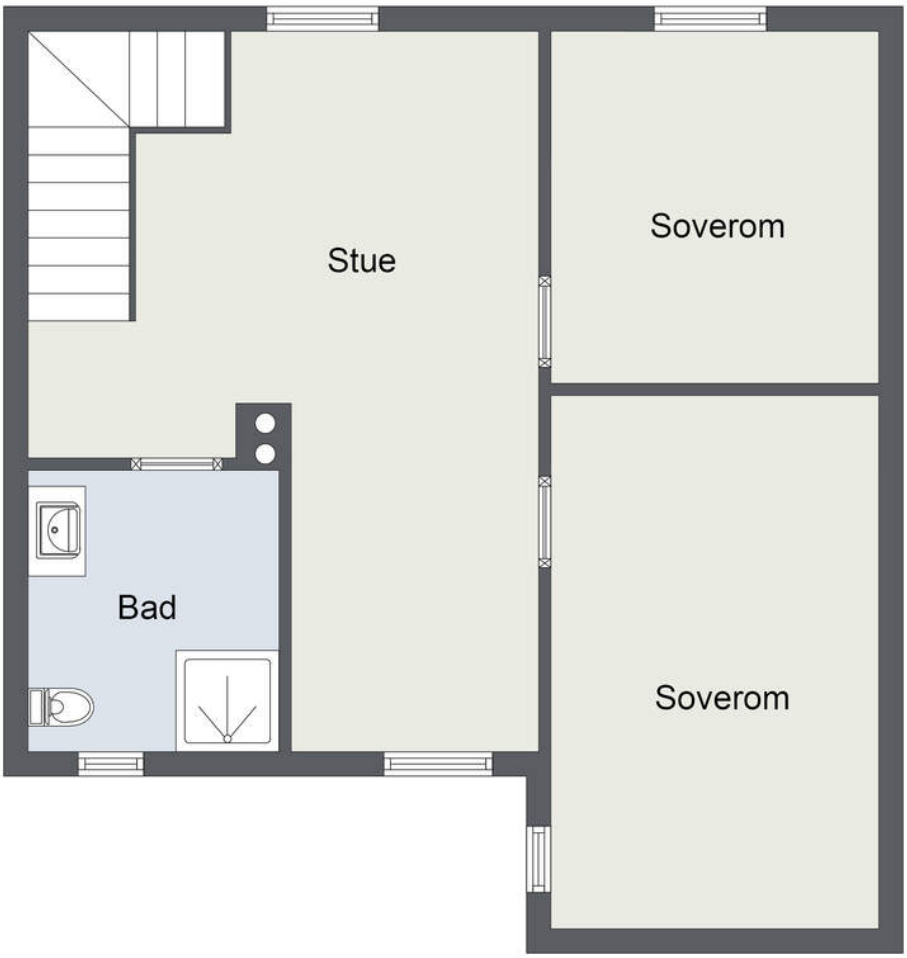


Plantegning



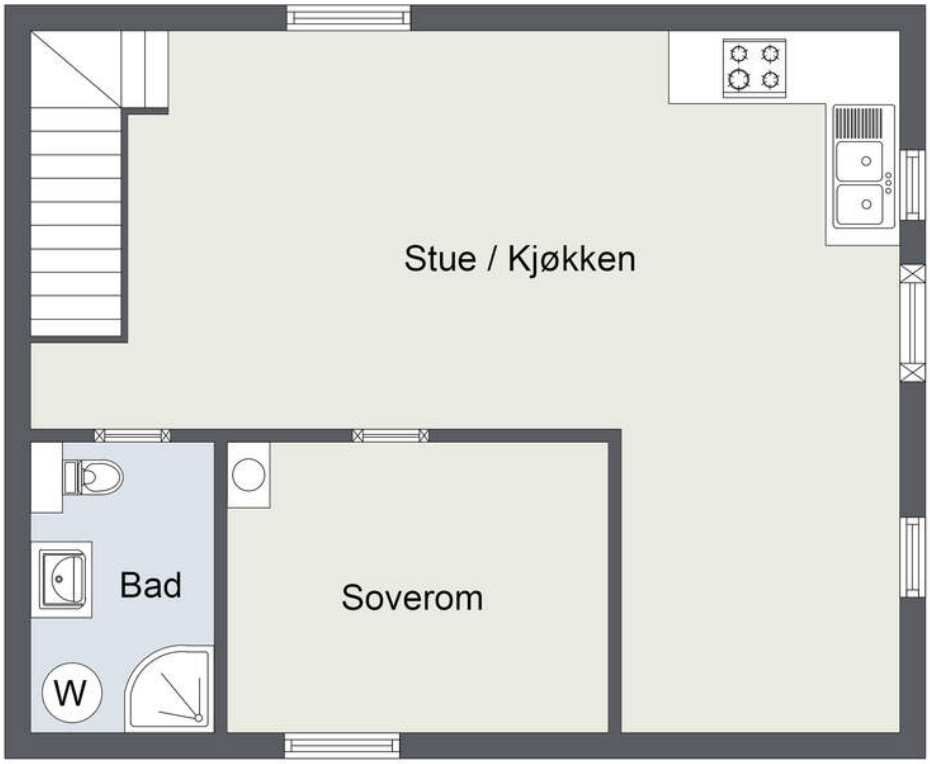
KNIPZET HUSFOTOGRAF Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



KNIPZET HUSFOTOGRAF Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



KNIPZET HUSFOTOGRAF Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Brønnbakken 10 , 3038 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 26, bnr. 168

Sum areal alle bygg: BRA: 184 m² BRA-i: 151 m²



Befaringsdato: 22.09.2026 **Rapportdato:** 06.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22473-1054 **Referansenummer:** BL1198

Autorisert foretak: TAKST OG BOLIGTJENESTER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Finn-Erik Bauer Sørensen

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst og Boligtjenester AS

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Fremtinds regelverk inkl. personvern/GDPR som er kontraktsfestet i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten. Selskapet er også prosjekteringssertifisert i Byggebransjens våtromsnorm (BVN) gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info ogog tjenester: www.takstbo.no



Rapportansvarlig

Finn-Erik Bauer Sørensen

finn-erik@takstbo.no

921 36 658

Takst og Boligtjenester as

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som "Vesentlig oppgradert" :
Boligen fremstår som vesentlig oppgradert og godt vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Relativt få avvik er avdekket men noe vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1920

UTVENDIG Gå til side

Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Undertekkingen er av ukjent type og lar seg ikke inspisere.

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

Takkonstruksjonen utvendig er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Takkonstruksjonen er imdlertid innvendig inspisert fra loft.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon fra utsiden kan likevel derfor ikke utelukkes.
Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.
I følge eier er utvendig kledning av nyere dato
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Vinduer i kjeller er i PVC
Hovedytterdøren er malt.
Det er balkong i trekonstruksjon

INNVENDIG Gå til side

For høydeangivelser i boligen se "Andre innvendige forhold"
For detaljert beskrivelse av innvendige overflater / materialer øvrige rom se "Beskrivelse av eiendommen"
For detaljert beskrivelse av innvendige overflater / materialer øvrige rom se "Beskrivelse av eiendommen"
I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Høy
Gulvet er tekket med fliser, og veggene er kledd med plater. Det er foretatt hulltaking i soverom i underetg, med måleresultat 12,2 %.
Takhøyde i 1 etasje : 2,38m
Takhøyde i 2 etasje : 3,27m

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

1 etg

Entre :
Vegg : Malte plater
Gulv : Flis
Himling : Malte plater

STUE / KJØKKEN :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte plater

2 etg :

STUE :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte plater

Soverom 1 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte plater

Soverom 2 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte plater

Kjeller :

STUE / KJØKKEN :
Vegg : Malte plater
Gulv : Flis
Himling : Malte plater

Soverom 3 :
Vegg : Malte plater
Gulv : Parkett
Himling : Malte plater

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2 Etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er fremlagt full dokumentasjon på badet i form av sjekklister og bildedokumentasjon på utførelse.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 33 mm fall mot sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling er ikke foretatt fordi unntakskravet i NS 3600:2025 er tilfredsstilt med full dokumentasjon og bad yngre enn 5 år.

Våtrom › Underetg › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.

Beskrivelse av eiendommen

Det er fremlagt full sjekkliste og billeddokumentasjon på utførelse av badet
Det er fremlagt full sjekkliste og billeddokumentasjon på utførelse av badet
Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 32 mm fall mot sluk.
Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv.
Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Måling er ikke utført fordi unntakskravet i NS 3600:2025 er tilfredsstilt med full dokumentasjon og bad yngre enn 5 år.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken › 1 Etasje › Stue/kjøkken

Kjøkkenet er av nyere dato, men i følge eier fra ca år 2015

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) : 107 ved kombiskap
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut og er ny i 2026.

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :

Malte profilerte fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Microovn : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)

Frittstående kombiskap (med fryserdel)

Kjøkken › Underetg › Stue/kjøkken

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende måleverdi (TG 1) : 143 ved oppvaskmaskin
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Malte slette fronter
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I benkeskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)

Avsatt plass til Kjøle- kombiskap.

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap.
Det er et rørskap i stue i 2 etg, og et på soverom i underetasje.

Iflg eier går vanntilførelsen til eiendommen via tomt 26/396 og forsyner
eiendommene i nr 10 og 12.
Det er iflg eier lagt varmekabel i forbindelse med hovedttilførsel vann
som kan aktiveres ved sprengkulde via bryter plassert i underetg. i nr 10. (Denne boligen)
Innvendige avløpsrør er nye og montert av PowerPex AS

Avløpsrør, stikkledninger under bakken og i boligen er skjult. Observasjoner
av avløpsanlegg er derfor begrenset til avløp / vannlås i vaskeskap på
kjøkken og bad inkl sluk, samt eventuelle andre våtrom, eller rom med
vanninstallasjoner. Avløpsrør, stikkledninger under bakken er kun vurdert i forhold til alder.

Eier opplyser om følgende vedr. avløp :
Avløpsrøret som fører bort avløp fra badet i andre etasje og fra kjøkkenet i bygning nr. 10 er felles med bygning nr. 12 og går vertikalt
ved grenseveggen på siden mot nr. 12. Avløpet fra nr. 10 og nr. 12 er tilkoblet den kommunale kloakken i kjelleren i bygning nr. 10.
Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon via ventiler i yttervegg
Det er ca. 200 liters varmtvannstanker.
2 stk plasset på hvert sitt bad.
El-tilsyn ble utført 14.10.25
Saksnummer O-331925 - Ingen anmerkninger.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget datert 01.10.2025

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Oppgitt installasjons-/rehabiliteringsår er 2025.
Arbeider er utført av Elektro Nettverk Service AS
Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler på bad, WC, Entre, og i underetasje.
Varmefolie i hele 1 etg (unntatt Entre og WC)

TOMTEFORHOLD Gå til side

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

Beskrivelse av eiendommen

Det er kun påvist delvis grunnmursplat.
Eier opplyser at det er lagt dreneringsrør på vestsiden og sørsiden av boligen
Se forøvrig kommentar og fuktmåling i "Rom under terreng".
Grunnmuren er i natursteinsmur.
Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

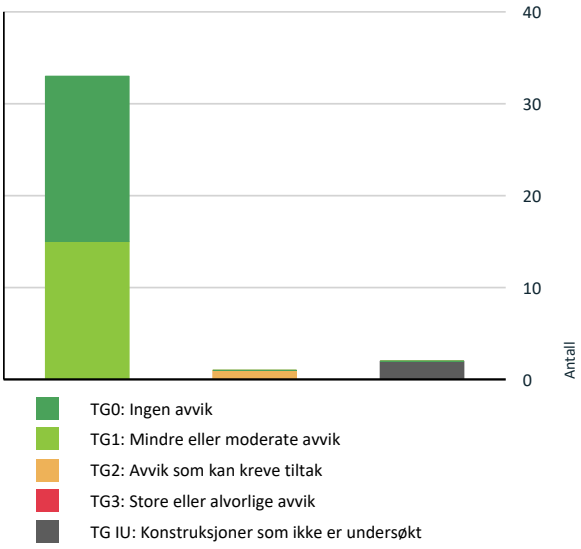
Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger ferdigattest for endring fra enebolig til tomannsbolig datert 19.02.2025

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen. Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Ved anbefalt vedlikehold eller tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme. Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker. Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen. Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.
Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Våtrom > Underetg > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon. Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1920

Kommentar

Anvendelse
Boligformål

Standard
Boligen har gjennomgående en god standard, og vesentlig nyig oppgradert både mh.t valg av materialer på overflater, som parkett på gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

Vedlikehold
Boligen fremstår som generelt svært godt og løpende vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking med betongtakstein. Besiktiget fra bakkenivå.
Undertekkingen er av ukjent type og lar seg ikke inspisere.

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

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon. Det er kombinert kaldt loft og skråhimling.

Takkonstruksjonen utvendig er av sikkerhetsmessige årsaker og risiko ved ferdsel på tak kun observert fra bakkeplan.
Takkonstruksjonen er imdlertid innvendig inspisert fra loft.
Eventuelle skjulte feil og mangler som kun lar seg avdekke ved nærgående inspeksjon fra utsiden kan likevel derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Ytterveggene er av trekonstruksjon med liggende bordkledning.
I følge eier er utvendig kledning av nyere dato

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Vinduene er malte med 3-lags glass.
Vinduer i kjeller er i PVC

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Hovedytterdøren er malt.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong i trekonstruksjon

INNVENDIG

TG 0 Overflater - gulv

Beskrivelse
For høydeangivelser i boligen se "Andre innvendige forhold"
For detaljert beskrivelse av innvendige overflater / materialer øvrige rom se "Beskrivelse av eiendommen"

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

TG 0 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
For detaljert beskrivelse av innvendige overflater / materialer øvrige rom se "Beskrivelse av eiendommen"

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

⚠ Radon

Beskrivelse
I.h.t NGU (Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Høy

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Tilstandsrapport

Legging av radonduk i såle, eller plate på mark ble først et krav i.h.t TEK 10.
Det kan derfor anbefales utført Radonmålinger fortrinnsvis vinterstid i rom for varig opphold, og vurdere eventuelle tiltak ved forhøyede verdier utover maks verdier i.h.t Statens Strålevern.

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er tekket med fliser, og veggene er kledd med plater. Det er foretatt hulltaking i soverom i underetg, med måleresultat 12,2 %.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Fuktmåling

TG 0 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,38m
Takhøyde i 2 etasje : 3,27m
Takhøyde i kjeller :

VÅTROM

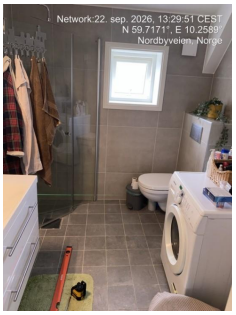
2 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er fremlagt full dokumentasjon på badet i form av sjekklister og bildedokumentasjon på utførelse.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bad

2 ETASJE > BAD

TG 0 Dokumentasjon for våtrom

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG 0 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 33 mm fall mot sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Fall til sluk

2 ETASJE > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 33 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Sluk

2 ETASJE > BAD

TG 0 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Innredning

2 ETASJE > BAD

TG 0 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

2 ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse

Fuktmåling er ikke foretatt fordi unntakskravet i NS 3600:2025 er tilfredsstilt med full dokumentasjon og bad yngre enn 5 år.

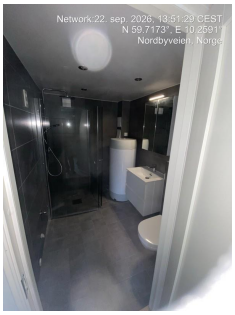
UNDERETG > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var Teknisk forskrift 2017.
Det er fremlagt full sjekkliste og billeddokumentasjon på utførelse av badet

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Bad

UNDERETG > BAD

TG 0 **Dokumentasjon for våtrom**

Beskrivelse

Det er fremlagt full sjekkliste og billeddokumentasjon på utførelse av badet

UNDERETG > BAD

TG 0 **Overflater, vegger og himling**

Beskrivelse

Våtrommet har flis på veggene og malt innvendig tak.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETG > BAD

TG 0 **Overflater gulv**

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og 32 mm fall mot sluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring



Fall til sluk

Tilstandsrapport

UNDERETG > BAD

TG 0 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Sluket er av plast, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 32 mm.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Sluk

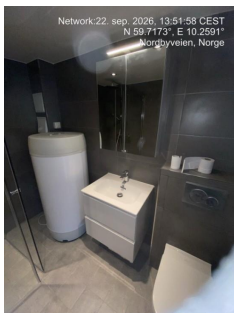
UNDERETG > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier



Innredning

UNDERETG > BAD

TG 0 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

UNDERETG > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Måling er ikke utført fordi unntakskravet i NS 3600:2025 er tilfredsstilt med full dokumentasjon og bad yngre enn 5 år.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

For detaljbeskrivelse av kjøkken og innhold se : "Informasjon om eiendommen"
Kjøkkenet er av nyere dato, men i følge eier ca år 2015

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) : 107 ved kombiskap
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Kjøkken



Fuktsøk

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

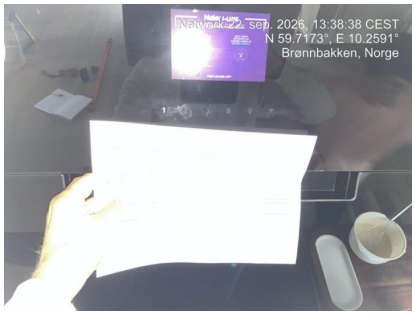
TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut og er ny i 2026.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Test av avtrekk

UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Beskrivelse

For detaljbeskrivelse av kjøkken og innhold se : "Informasjon om eiendommen"

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende måleverdi (TG 1) : 143 ved oppvaskmaskin
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Kjøkken m/ beskyttelsesplast som ikke er fjernet grunnet helt nytt kjøkken



Fuktmåling

UNDERETG > STUE/KJØKKEN

TG 0 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2026 **Kilde:** Eier



Test av avtrekk

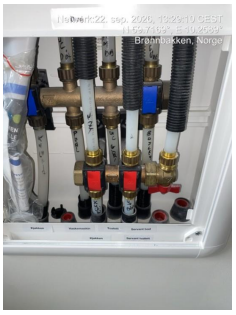
TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 0 Innvendige vannledninger

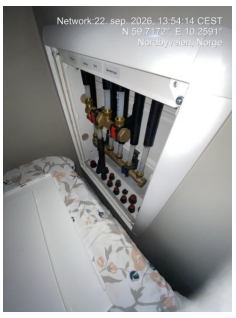
Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), besiktiget i rørskap.
Det er et rørskap i stue i 2 etg, og et på soverom i underetasje.

Iflg eier går vanntilførelsen til eiendommen via tomt 26/396 og forsyner eiendommene i nr 10 og 12.
Det er iflg eier lagt varmekabel i forbindelse med hovedttilførsel vann som kan aktiveres ved sprengkulde via bryter plassert i underetg. i nr 10. (Denne boligen)



Rørskap stue i 2 etg



Rørskap soverom underetasje

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er nye og montert av PowerPex AS

Avløpsrør, stikkledninger under bakken og i boligen er skjult.
Observasjoner
av avløpsanlegg er derfor begrenset til avløp / vannlås i vaskeskap på kjøkken og bad inkl sluk, samt eventuelle andre våtrom, eller rom med vanninstallasjoner. Avløpsrør, stikkledninger under bakken er kun vurdert i forhold til alder.

Eier opplyser om følgende vedr. avløp :
Avløpsrøret som fører bort avløp fra badet i andre etasje og fra kjøkkenet i bygning nr. 10 er felles med bygning nr. 12 og går vertikalt ved grenseveggen på siden mot nr. 12. Avløpet fra nr. 10 og nr. 12 er tilkoblet den kommunale kloakken i kjelleren i bygning nr. 10.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon med oppdrift/termisk ventilasjon via ventiler i yttervegg

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstanker.
2 stk plasset på hvert sitt bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

El-tilsyn ble utført 14.10.25
Saksnummer O-331925 - Ingen anmerkninger.

Det foreligger samsvarserklæring på anlegget datert 01.10.2025

Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999.
Oppgitt installasjons-/rehabiliteringsår er 2025.
Arbeider er utført av Elektro Nettverk Service AS
Sikringsskap er plassert : I entre

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Elektriske varmekabler på bad, WC, Entre, og i underetasje.
Varmefolie i hele 1 etg (unntatt Entre og WC)



Sikringsskap

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.
Det er kun påvist delvis grunnmursplast.
Eier opplyser at det er lagt dreneringsrør på vestsiden og sørsiden av boligen som er bildedokumentert
Se forøvrig kommentar og fuktmåling i "Rom under terreng".

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er i natursteinsmur.

TG 1 Terrengforhold

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Avløpsledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningene er av ukjent type og fra ukjent årstall, med tilknytning til offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

• Vannledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

• Avløpsledningstype er ukjent og det er derfor vanskelig å evaluere usikkerhet ift. fremtidig funksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Usikker vannledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

• Usikker avløpsledningstype gir økt risiko for uforutsette feil, lekkasjer eller redusert levetid, og gjør det vanskelig å planlegge drift, vedlikehold og utskifting.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

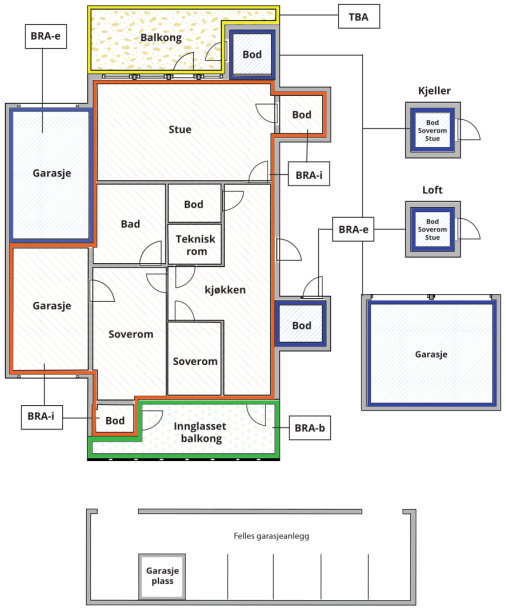
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	54			54	50
2 Etasje	53			53	
Underetg	44			44	
SUM	**151**				**50**
SUM BRA	**151**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Entré / trapperom, stue/kjøkken, toalettrom		
2 Etasje	Trapperom, stue, soverom, soverom 2, bad		
Underetg	Stue/kjøkken, soverom, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det foreligger ferdigattest for endring fra enebolig til tomannsbolig datert 19.02.2025

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er gjennomført betydelig oppgarderingen av boligen i 2025 / 2026

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Garasje		Garasje	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.9.2026	Finn-Erik Bauer Sørensen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	26	168		0	639.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Brønnbakken 10

Hjemmelshaver
Lichacy Boleslaw Jozef, Lichacy Grazyna Teresa

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger sentralt til i Drammen Kommune.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Tinglyste/andre forhold

Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter : Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er første anvendelige TEK for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Fredet : Nei
Kulturminne : Nei

Bygginfo / Byggemåte :

Boligen er en vertikaldelt tomannsbolig med brannskillende trekonstruksjoner i vegger mellom boenhetene. Felles konstruksjoner i en vertikaldelt tomannsbolig er normalt begrenset til brannskillende vegger, tak, samt eventuelle tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. (Skilleveggen mellom boligene er murt opp til ca. 7m meter fra kjellergulvet, og er deretter utført i trekonstruksjon med doble gipsplater på hver side)
Det henvises her til naboloven for utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

konstruksjoner. Vertikaldelt tomannsbolig :

Etasjer i boligen : 3
Loft : Nei
Kjeller : Underetg
Eksterne boder : Nei
Garasje : Ja, dobbel
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong
El-bil lading : Nei, men lagt frem kurs til garasje for fremtidig etablering av el-bil-lader.
Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Pusset natursteinsmur
Såle på grunn : Ja
Etasjeskille : Trekonstruksjon
Takkonstruksjon:Saltak
Kledning /fasade : Liggende bordkledning
Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering

Byggeår
1996

Kommentar

Standard
Garasjen har gjennomgående en god standard.

Vedlikehold
Garasjen fremstår som godt godt vedlikeholdt, tatt alder i betraktning.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.10.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.10.2026	
2	06.10.2026	
3	06.10.2026	
4	13.10.2026	
5	15.10.2026	
6	16.10.2026	
7	16.10.2026	
8	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Lichacy, Boleslaw Jozef
04.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Boleslaw Jozef Lichacy

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brønnbakken 10
3038 Drammen

3301-26/168/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: POWER PEX AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør, nytt vannopplegg og nytt avløpssystem, nye varmtvannsberedere, nye sluk.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg. Nytt elektrisk anlegg, nye stikkontakter og brytere, ny gulvvarme.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Beskrivelse av arbeidet: Flislegging og ferdigstillingsarbeid.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Nye membraner og nye sluk ble lagt/montert.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: TAK: Hele taket ble bygget nytt, inkludert ny takkonstruksjon. Alt ble skiftet ut og bygget opp på nytt. Yttervegg: 2. etasje - Alle yttervegger er nye. 1. etasje - 1. etasje er deler av veggene nye, mens deler av de eksisterende veggene er rehabilitert. Kjeller – veggene er rehabilitert, etterisolert og forsterket. Alle vinduer og dører er nye. Fasade - ny utvendig kledning på hele huset.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt elektrisk anlegg i garasjen.

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig kledning på garasjen.

---

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: POWERPEX AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye vannrør og nye avløpsrør innvendig i hele huset. Tilkobling til eksisterende avløpsnett.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Ny gulvvarme er installert: 2. etasje: ny gulvvarme på badet. 1. etasje: ny gulvvarme i stue, toalett og entré. Kjeller: ny gulvvarme i hele kjelleren. Kjøkkenventilasjon: ny kjøkkenvifte på kjøkkenet i 1. etasje og i kjelleren.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: ELEKTRO NETTVERK SERVICE AS

Beskrivelse av arbeidet: Hele det elektriske anlegget er nytt, inkludert nye stikkontakter, brytere og elektriske punkter. Ny LED-belysning og nytt sikringsskap. Det er også lagt ny elektrisk kabel/tilførsel fra huset til garasjen.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Kommune

Beskrivelse av arbeidet: Ny utvendig strømkabel fra stolpen i gaten til hovedinntaket/hovedskapet utvendig ved huset. Arbeidet ble utført av firma på oppdrag fra kommunen.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Ja**

I 2022/2023 mottok jeg nabovarsel fra eier av tomt nr. 26/1 vedrørende planer om oppføring av en enebolig på eiendommen nedenfor. Jeg har ikke mottatt ytterligere informasjon eller dokumentasjon, og kjenner derfor ikke til om det er gitt byggetillatelse eller hvor langt saken eventuelt har kommet.

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Boligen er bygget om og totalrehabilitert i henhold til godkjente tegninger og byggetillatelse fra kommunen. Boligen er utvidet, og øverste etasje er bygget ut. Det er etablert nytt tak, montert nye vinduer og dører, samt installert helt nytt vann- og avløpsanlegg og nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Det er også bygget ny terrasse. Det er gjennomført en omfattende totalrenovering av boligen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det ble søkt om tillatelse til ombygging og utvidelse av boligen i 2021. Flere foretak har vært involvert i prosjektet, herunder foretakene som er oppgitt tidligere i søknaden, samt Morfo Arkitekter AS, HARTMANN ARKITEKTER AS, Ingdar.

Ombyggingen og utvidelsen er gjennomført i henhold til kommunalt godkjente planer og tillatelser. Endringer som oppstod underveis i prosjektet, ble fortløpende meldt inn til kommunen og godkjent.

Arbeidene omfattet blant annet utvidelse av boligen og øverste etasje, ny takkonstruksjon og nytt tak, ny terrasse samt omfattende rehabilitering av boligen. Det ble også etablert nye vann- og avløpsinstallasjoner og nytt elektrisk anlegg, samt montert nye vinduer og dører.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Boligen hadde ikke loft og har ikke loft i dag, da takkonstruksjonen er ny.
Kjelleren er rehabilitert og oppgradert til en høyere standard.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Ja. Tiltaket i kjelleren inngikk i det samlede byggeprosjektet og i tegningene og dokumentasjonen som ble sendt inn til og godkjent av kommunen.

---

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

Kjelleren er en del av boligen og inngikk i det samlede byggeprosjektet som ble sendt inn til og godkjent av kommunen. Kjelleren har egen inngang fra utsiden og kan avskjermes fra 1. etasje med låsbar dør. Det er ikke søkt om godkjenning av kjelleren som separat utleiedel/hybel. Kjelleren kan eventuelt tilrettelegges for dette i fremtiden.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Ja**

Det ble utført støymåling i 2020. Utover dette kjenner jeg ikke til andre skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger.

---

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Uteområdet og hagen er opparbeidet og oppgradert. Det er utført arbeid for å forbedre og forskjønne hagen og uteområdet rundt boligen.

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brønnbakken 10 3038 DRAMMEN, m.fl.			
Annen info:				

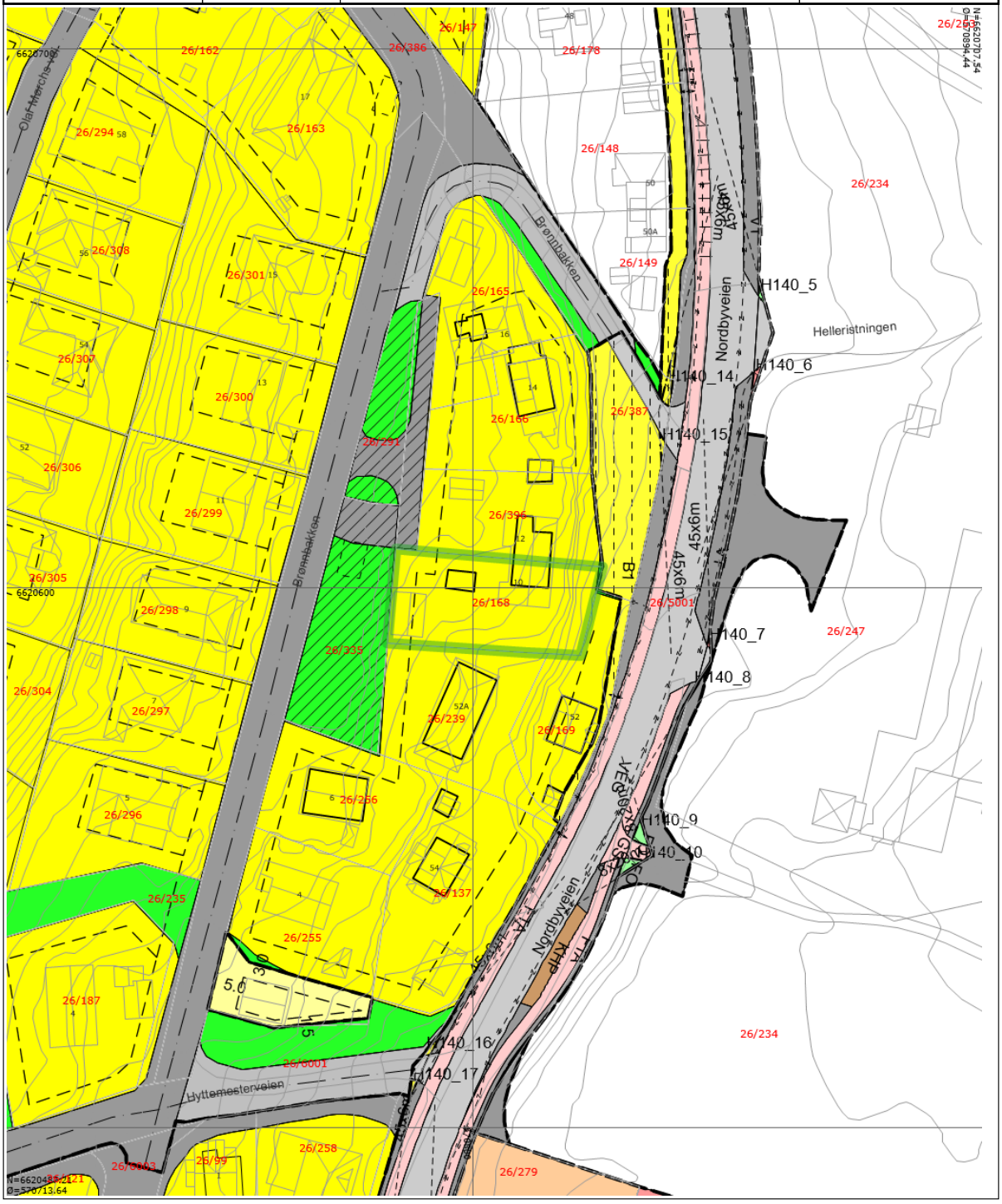
Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegbom
- Vegdekkekant
- Vegrekkverk
- Vegskulderkant
- Flaggstang
- Gjerde
- Loddrett mur
- Stikkrenne
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Skap
- Høydekurve
- Lekeplass
- Park
- Bebygd område
- Skog
- Annet

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brønnbakken 10 3038 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:	Detaljregulering for FV31 Hans Tordsens			

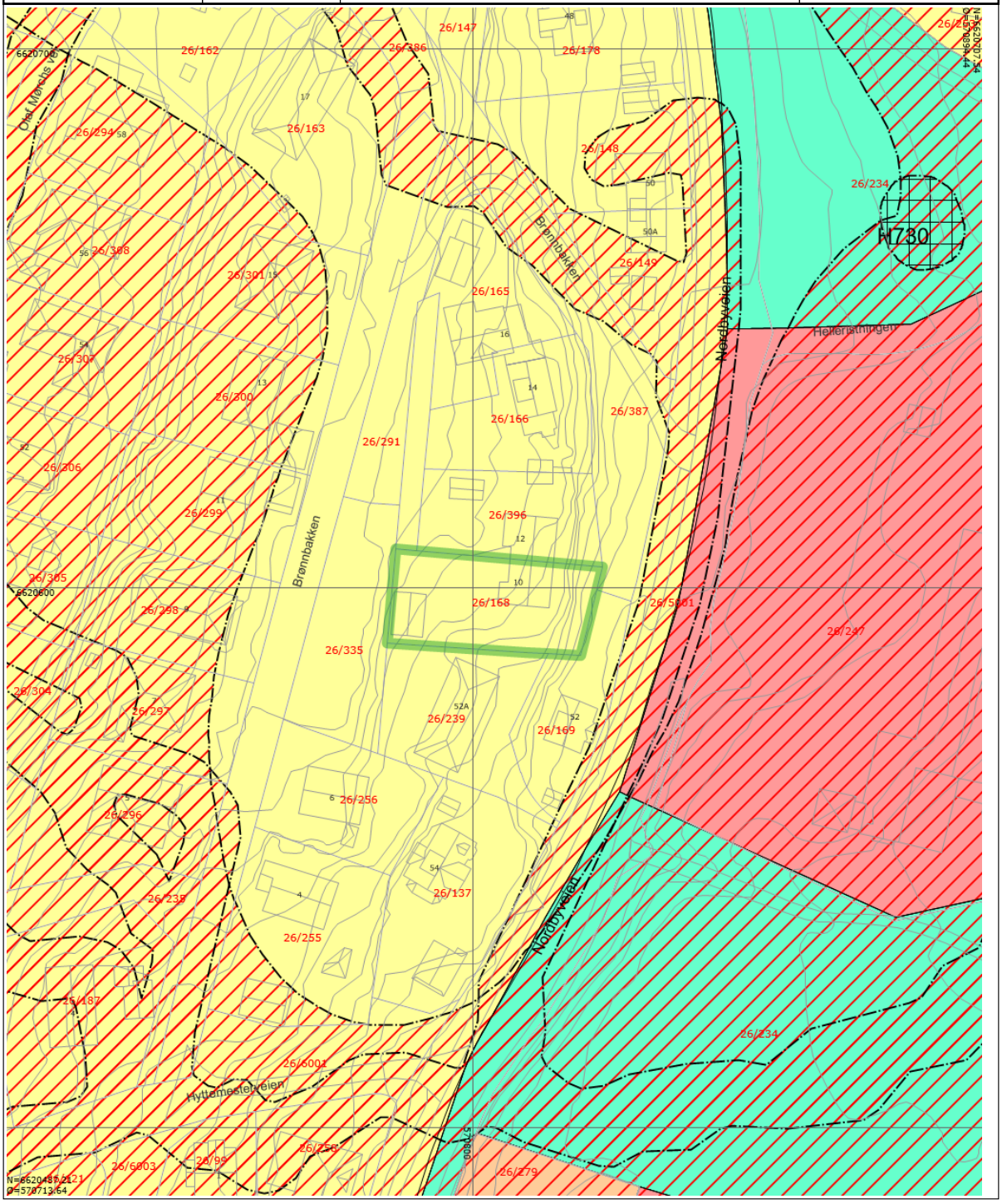


Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpGrense
RpFormålgrense	RpSikringGrense	RpBestemmelseGrense
Avkjørsel	Regulert tomtegrense	Eiendomsgrense som skal oppheves
Byggegrense	Planlagt bebyggelse	Bebyggelse som inngår i planen
Bebyggelse som forutsettes fjernet	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Regulert støttemur	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gang-/sykkelveg	Offentlig friområde
Felles avkjørsel	Felles lekeareal	Midlertidig bygg- og anleggsområde
Frisikt	Boligbebyggelse	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting
Barnehage	Veg	Fortau
Gang- og sykkelveg	Annen veggrunn, tekniske anlegg	Kollektivholdeplass
Telekommunikasjonsnett	Friområde	

Vedlegg: Kommunalinformasjon

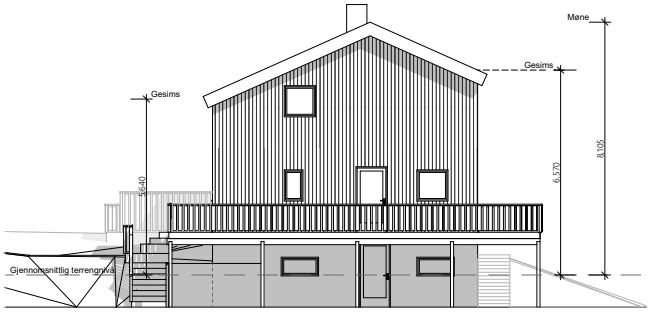
Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 26	Bnr: 168	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brønnbakken 10 3038 DRAMMEN, m.fl.			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



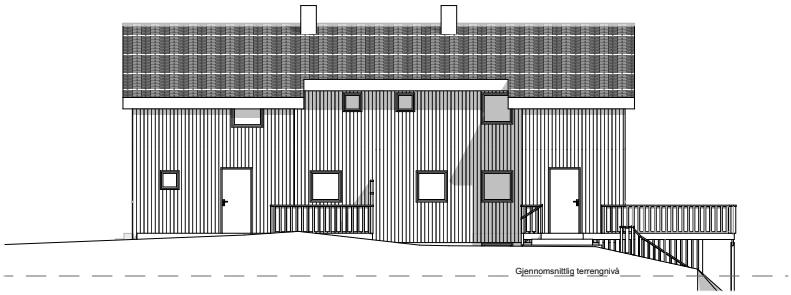
Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Hovedveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for båndleggingsoner	Grense for faresoner
Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Trase for teknisk infrastruktur - Nåværende
Blågrønnstruktur - Nåværende		



Fasade mot syd



Fasade mot vest

MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr/Bnr/Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

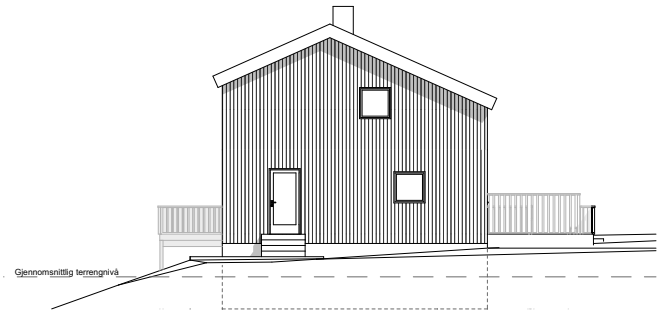
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

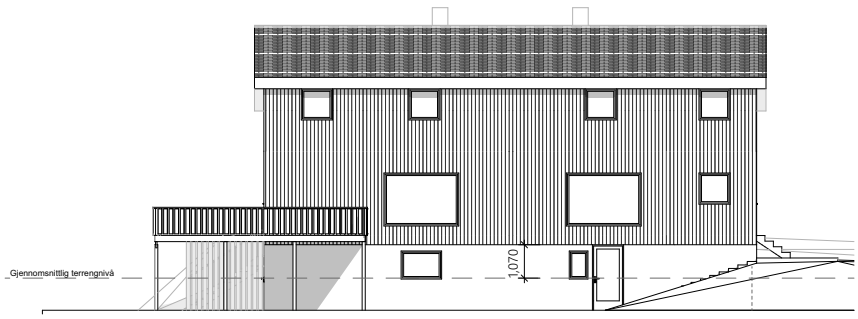
Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning	Målestokk	A3=100%
Fasade Syd og Vest	1:100	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A40-1	A	MJW	KLW



Fasade mot nord



Fasade mot øst

MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr/Bnr/Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning	Målestokk	A3=100%
Fasade Syd og øst	1:100	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A40-2	A	MJW	KLW





MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr/Bnr/Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning		Målestokk	A3=100%
Perspektiv			
Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A40-6	A	MJW	KLW





MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr/Bnr/Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

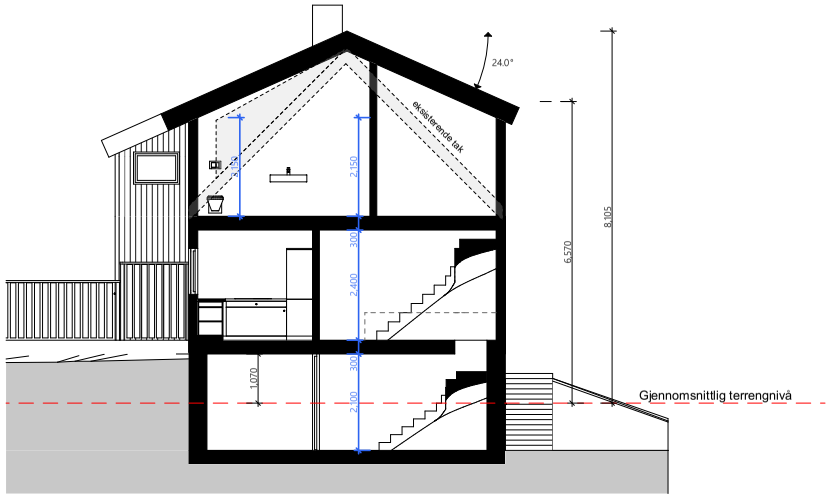
Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

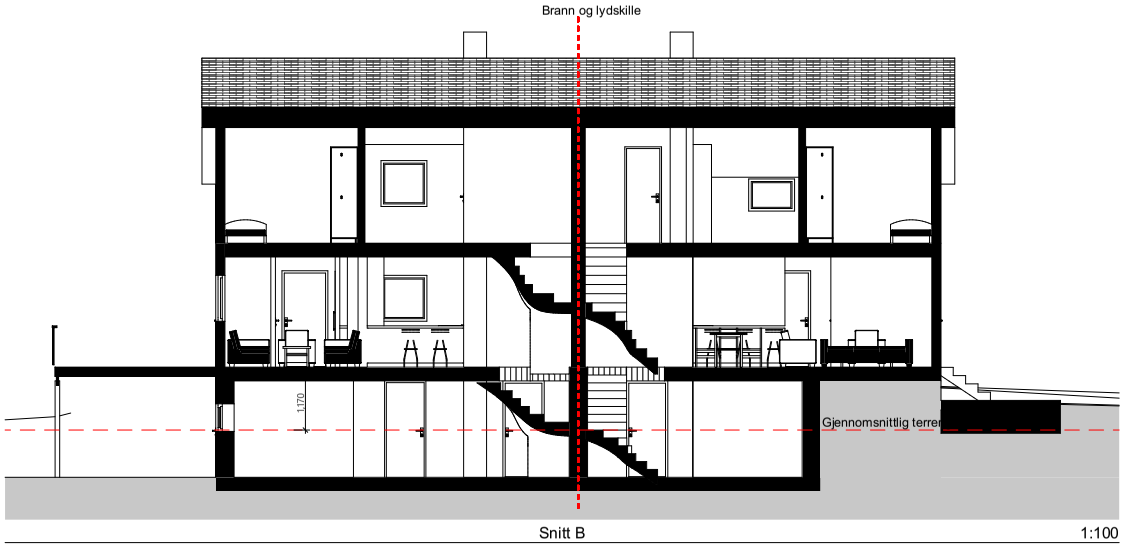
Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning		Målestokk	A3=100%
Perspektiv			
Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A40-7	A	MJW	KLW



Snitt A 1:100



Snitt B 1:100

MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Stålfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.
2019

Gnr/Bnr/Festenr.
26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

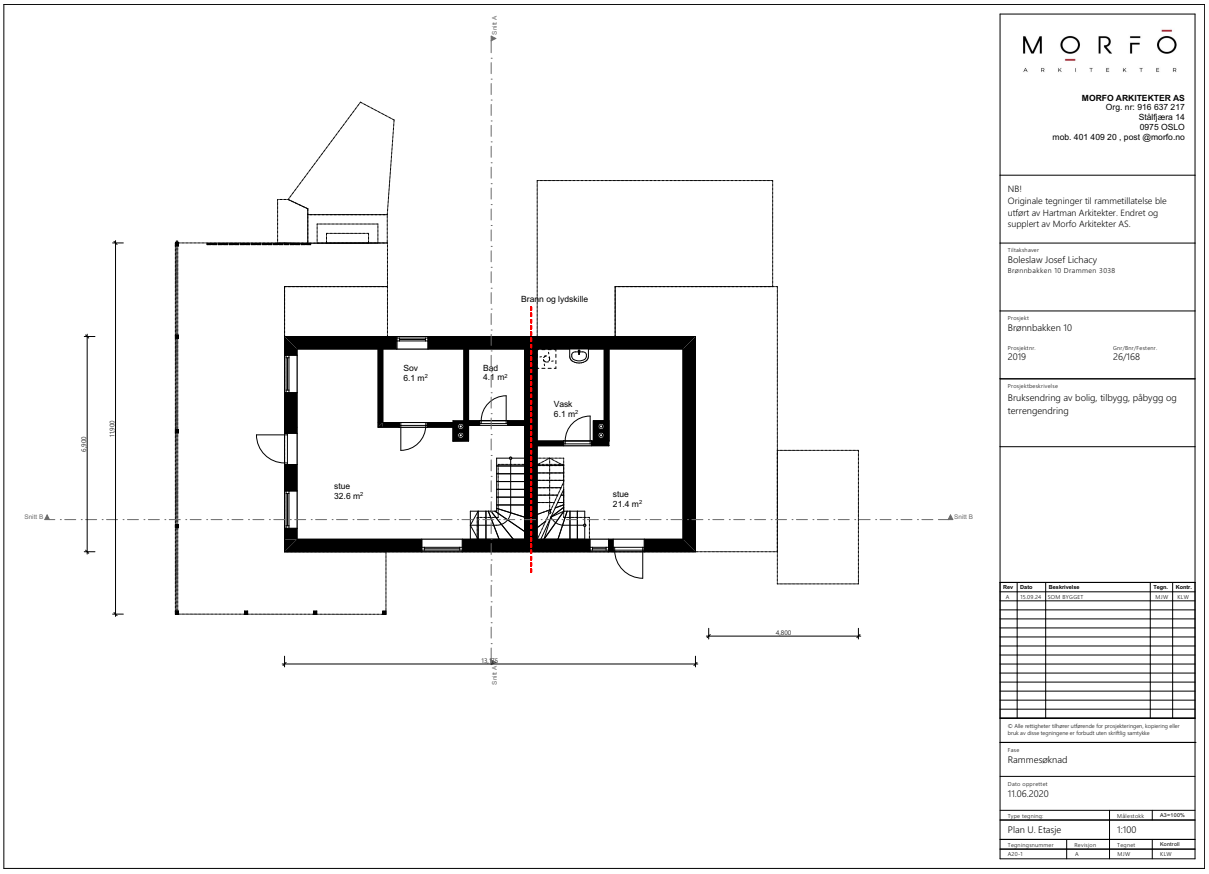
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning:	Målestokk	A3=100%
Snitt A og B	1:100	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A30-1	A	MJW	KLW



MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr/Bnr/Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

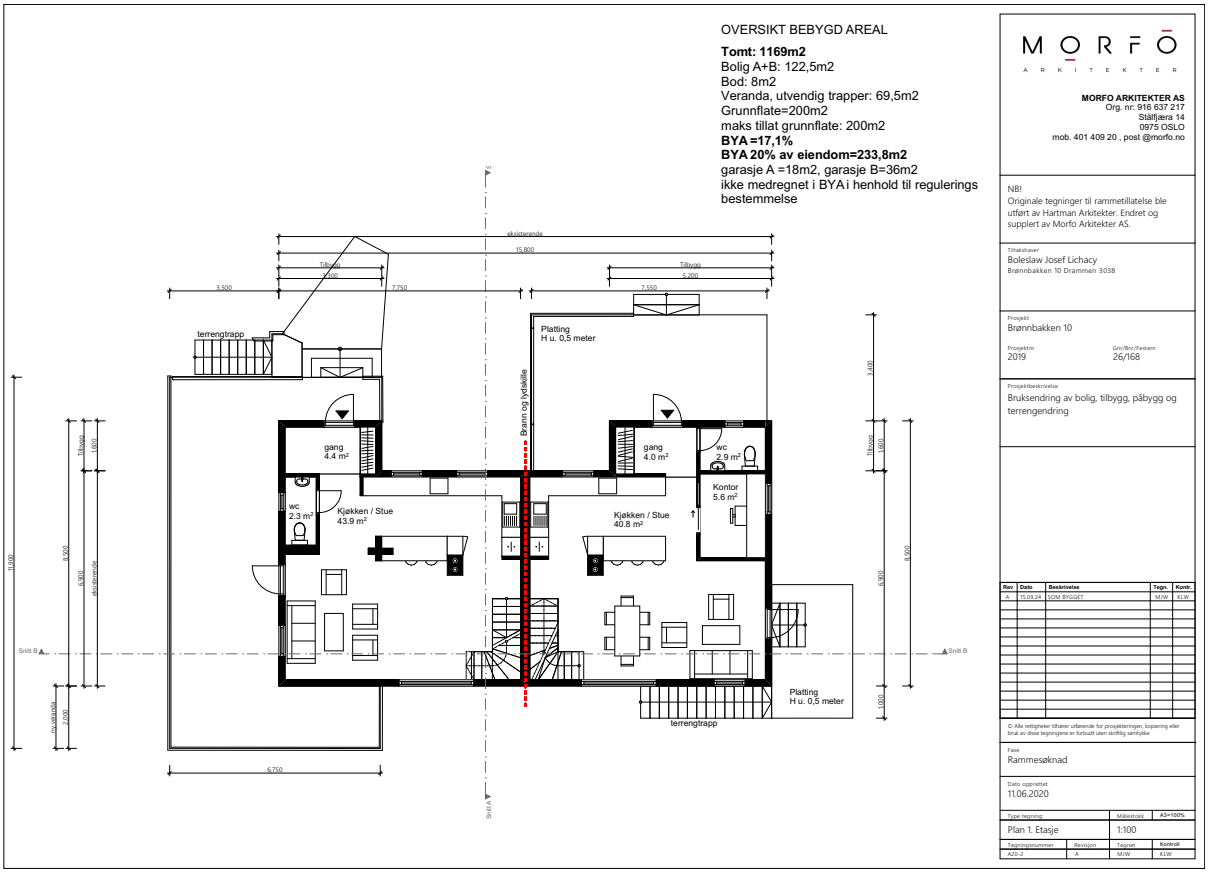
Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning	Målestokk	A3=100%
Plan U. Etasje	1:100	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A20-1	A	MJW	KLW

OVERSIKT BEBYGD AREAL

Tomt: 1169m2
Bolig A+B: 122,5m2
Bod: 8m2
Veranda, utvendig trapper: 69,5m2
Grunnflate=200m2
maks tillat grunnflate: 200m2
BYA =17,1%
BYA 20% av eiendom=233,8m2
garasje A =18m2, garasje B=36m2
ikke medregnet i BYA i henhold til regulerings bestemmelse



MORFO ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr/Bnr/Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	SOM BYGGET	MJW	KLW

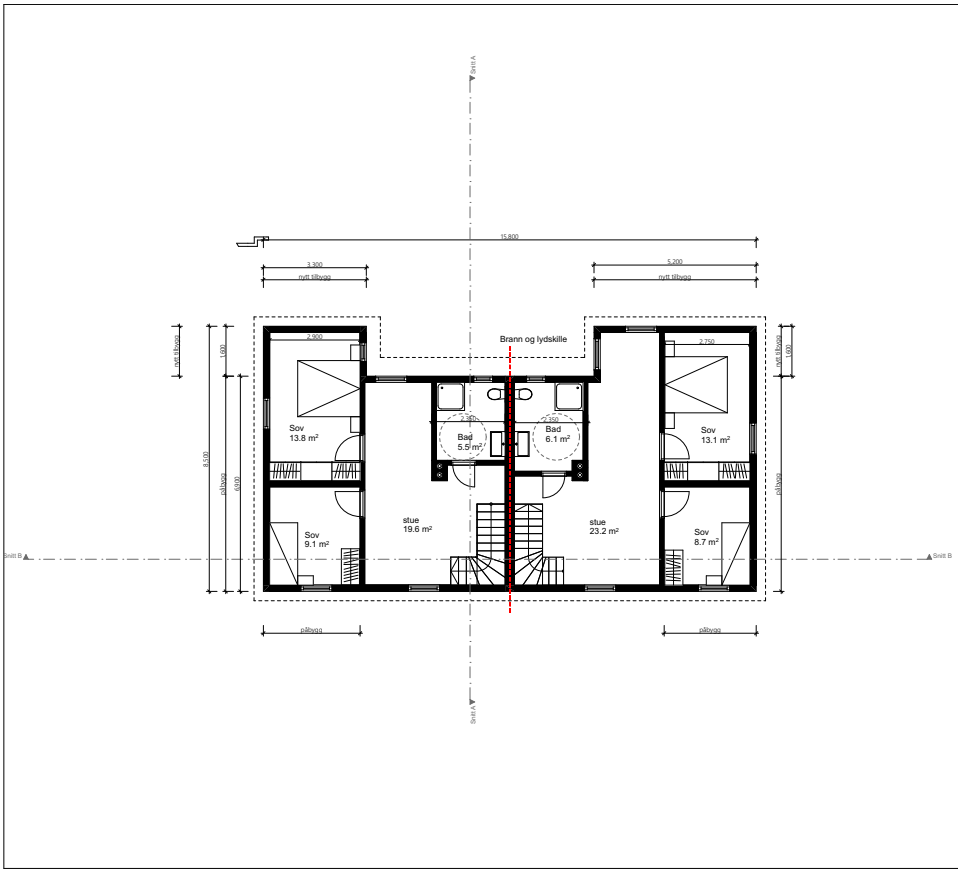
© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning	Målestokk	A3=100%
Plan 1. Etasje	1:100	

Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontroll
A20-2	A	MJW	KLW



MORFO
ARKITEKTER

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståltjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

NB!
Originale tegninger til rammetillatelse ble utført av Hartman Arkitekter. Endret og supplert av Morfo Arkitekter AS.

Tiltakshaver
Boleslaw Josef Lichacy
Brønnbakken 10 Drammen 3038

Prosjekt
Brønnbakken 10

Prosjektnr.: 2019
Gnr./Bnr./Festenr.: 26/168

Prosjektbeskrivelse
Bruksendring av bolig, tilbygg, påbygg og terrengendring

Rev	Dato	Beskrivelse	Tegn.	Kontr.
A	15.09.24	ROM BYGGET	MJW	KLW

© Alle rettigheter tilhører utførende for prosjekteringen, kopiering eller bruk av disse tegningene er forbudt uten skriftlig samtykke

Fase
Rammesøknad

Dato opprettet
11.06.2020

Type tegning		Målestokk	A3=100%
Plan 2. Etasje		1:100	
Tegningsnummer	Revisjon	Tegnet	Kontrollf
A20-3	A	MJW	KLW

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-26/168, Brønnbakken 10, 3038 DRAMMEN

Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	31.08.2026	Risiko

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Støysoner	31.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

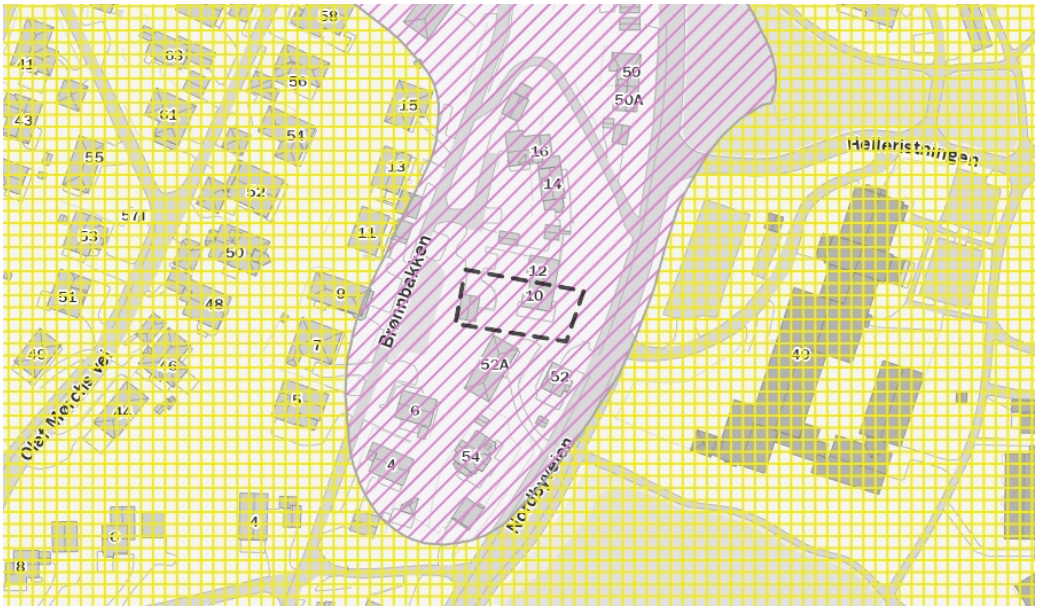
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.08.2026	Ikke funnet	0.3 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.1 km
Flomfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.4 km
Forurenset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	05.09.2026	Ikke funnet	0.08 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	31.08.2026	Ikke funnet	0.15 km
Kvikkleire	31.08.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	31.08.2026	Ikke funnet	1.4 km
Stormflo	10.08.2026	Ikke funnet	0.4 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	31.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	31.08.2026		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

Gul støysone

Rød støysone

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgntrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.
Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.
Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.
Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreduserende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

DAGBOKFØRT
27 JUN 79 04648
DRAMMEN BYRETT

E R K L Æ R I N G

Undertegnde eier av eiendommen Brønnbakken 7, avgir nedenstående erklæring som blir å tinglese som heftelse på eiendommen.

Jeg tillater herved at Eva Torill og Willy Rune Bredesen som eier av eiendommen gr.nr. 26 b.nr. 239, får legge sitt våningshus nærmere nabogrensen enn det bygningsloven krever. Ved eventuell bebyggelse av min tomt, forplikter jeg meg til å holde slik avstand fra våningshuset på gr.nr. 26 b.nr. 239, som loven krever.

Drammen, den 26-6-1979

Fritz Pettersen.

Fritz Pettersen, eier av Brønnbakken 7. gnr. 26, bnr. 168.

Undertegnede bevitner at herr Fritz Pettersen egenhendig har undertegnet denne erklæring og er myndig.

Åskollen, 26-6-1979 Ragnar Meklum.

D.b.nr. 07360 15.11.74
Drammen Byrett

Mellom A/S Christiania Glasmagasin, som grunneier og selger, og Bjarne Larsen , som fester og kjøper, er dags dato inngått slik

k j ø p e k o n t r a k t:

Selgeren overdrar til kjøperen sin eiendom

gnr. 26, bnr.167 i Drammen kommune av skyld mark 2 øre, i henhold til målebrev datert 20/9.1963, tinglyst 17/7.1964, utgjørende 525,- m^2,

for en kjøpesum stor kr. 5.775 - kronerfemtusensyvhundre-femogsytti.
Kjøpesummen er fastsatt ved pristakst avholdt 2/2 .1974.

Overdragelsen omfatter ikke den på tomten påstående bebyggelse, idet denne fra tidligere er kjøperens eiendom.

Kjøpesummen betales kontant ved overdragelsen mot overlevering av skjøte og påhvilende grunnseddel kvittert til avlysning. Ved forsinket betaling av kjøpesummen erlegges 8 % etterskudds-rente.

Kjøperen ordner selv med samtykke til overdragelsen fra even-tuelle panthavere, i den utstrekning dette måtte være nødven-dig.

Eiendommen overtas 1.oktober 1974 med de rettigheter og for-pliktelser den har tilhørt selgeren. Kjøperen har gjennom panteregisteret gjort seg kjent med de heftelser og private servitutter som hviler på eiendommen. Selgeren fraskriver seg ansvar for eiendommens utnyttelse og for mulige eksisterende eller fremtidige offentlige pålegg av enhver art.

Kjøperen har full gjerdeplikt mot selgerens gjenværende eien-dommer, men forøvrig gjerdeplikt etter lovens bestemmelser.

Selgeren, så vel som de kommunale myndigheter, skal være berettiget til å fremføre og vedlikeholde vann-, kloakk-, telefon- og elektriske ledninger over den solgte eiendom mot å erstatte den skade anlegget eller vedlikeholdet volder. I mangel av minnelig overenskomst fastsettes erstatningen ved rettslig skjønn.

De til eiendommen knyttede avgifter blir å fordele mellom selger og kjøper ved vanlig pro & contra oppgjør pr. overta-gelsesdagen. Det samme gjelder den inntil overtagelsesdagen

-2-

løpende festeavgift.

I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen alle utgifter til avholdelse av pristakst, stempel- og tinglysningsgebyr.

Nærværende kontrakt er utstedt i 2 - to - eksemplarer, hvorav partene har fått hvert sitt.

24/10 - 1974. 24/10 - 1974.

Som selger: Som kjøper

A/S Christiania Glasmagasin

Erklæring om rettighet i fast eiendom [1]

Innsenders navn (rekvirent):	
Drammen kommune	
Adresse:	
Postboks 7500	
Postnummer:	Poststed:
3008	Drammen
Fødselsnr./Org.nr.	Ref.nr.
921234554	5005097

Plass for tinglysingsstempel

Doknr: 1353232 Tinglyst: 07.11.2025
STATENS KARTVERK

1. Hjemmelshaver (avgiver)

Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
Boleslaw Josef Lichacy Grazyna Teresa Lichay	[redacted]

2. Eiendom (avgivers) [3]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301	Drammen	26	168		
3301	Drammen	26	396		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B

A

Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) [4]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301	Drammen	26	168		
3301	Drammen	26	396		

B

Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)

Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)

Drammen kommune
Bekreftet tinglysingsgjenpart
Dato: 27/10-2025 Signatur: Hanne Dahl Vindve

Dato	Hjemmelshavers underskrift [5]
27.10.25	Lichacy Lichacy

4. Beskrivelse av rettigheten [6]

Gbnr. 26/168 og 26/396 gir hverandre gjensidig rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger over hverandres eiendom, samt nødvendig rett til adkomst for inspeksjon, reperasjon og vedlikehold

Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei

5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) [7]

6. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift [8]
27.10/25	

Noter:

1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss.** Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner



Tegning:
Situasjonsplan

Brønnbakken 10, 3038 Drammen, Gnr/Bnr: 26/168

MORFO ARKITEKTER AS
Org. nr: 916 637 217
Ståfjæra 14
0975 OSLO
mob. 401 409 20 , post @morfo.no

Tegnet:	Tegnet dato:	Tegningsnr.:
MJW	24.03.2025	A10-1

Målestokk: 1:500

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

BRØNNBAKKEN 10

Nabolaget Nøsted - vurdert av 38 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 88/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Hyttemesterveien	Linje 4, 4N, 37	3 min 0.3 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	8 min 4.4 km
Sandefjord lufthavn Torp		49 min
Oslo Gardermoen		1 t 12 min

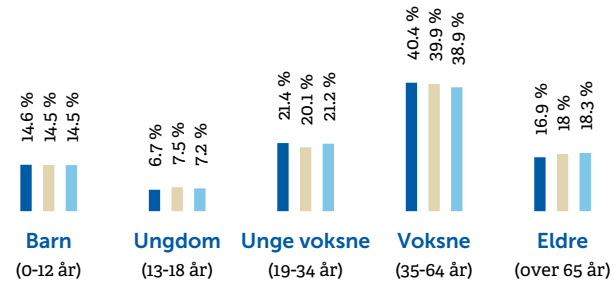
SKOLER

Åskollen skole (1-7 kl.)	454 elever, 21 klasser	9 min 0.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	595 elever, 46 klasser	10 min 5.1 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.)	271 elever, 21 klasser	12 min 5.6 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-...	75 elever, 8 klasser	12 min 5.8 km
Drammen videregående skole	1250 elever, 51 klasser	10 min 5 km
Heltberg vgs. Drammen		11 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Toyota Norge AS - Hovedinngang	15 min
Toyota Norge AS - Hurtiglader	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Nøsted	1 142	512
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Nordbylunden barnehage (1-5 år)	66 barn	4 min 0.4 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år)	57 barn	5 min 0.5 km
Helleristningen barnehage (0-5 år)	10 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Åskollen	Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km
Kiwi Åskollen	PostNord	8 min 0.7 km

FINN 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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 88/100

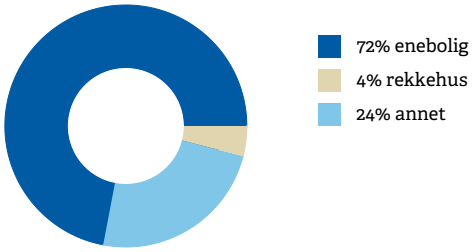
STØYNIVÅET

Lite støynivå 83/100

SPORT

Åskollen idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**5 min** 0.5 km
Glassverkhallen Aktivitetshall	**8 min** 0.7 km
InterPadel Drammen	**3 min**
PDL Center Drammen	**4 min**

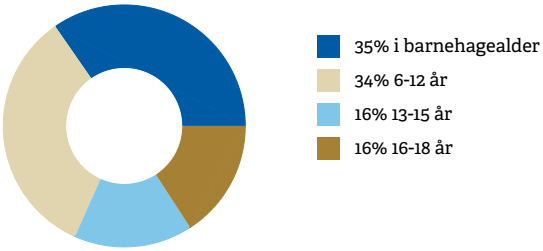
BOLIGMASSE



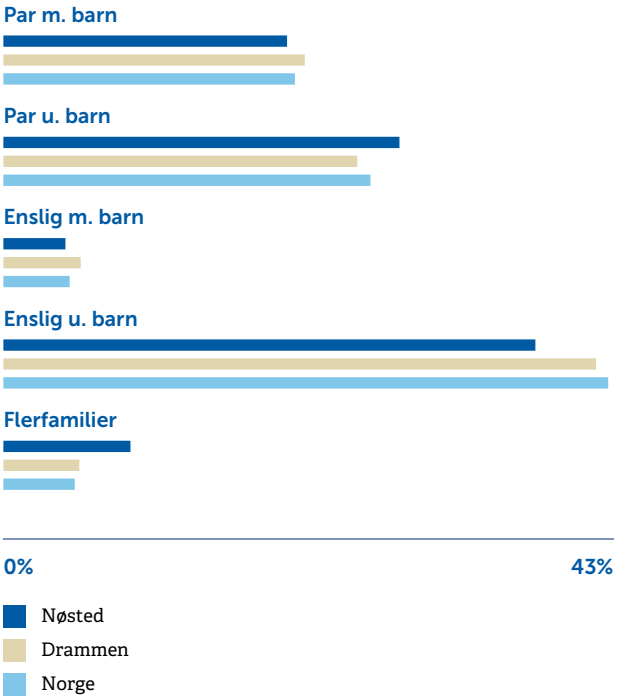
VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	**8 min**
Boots apotek Strømsø Senter	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



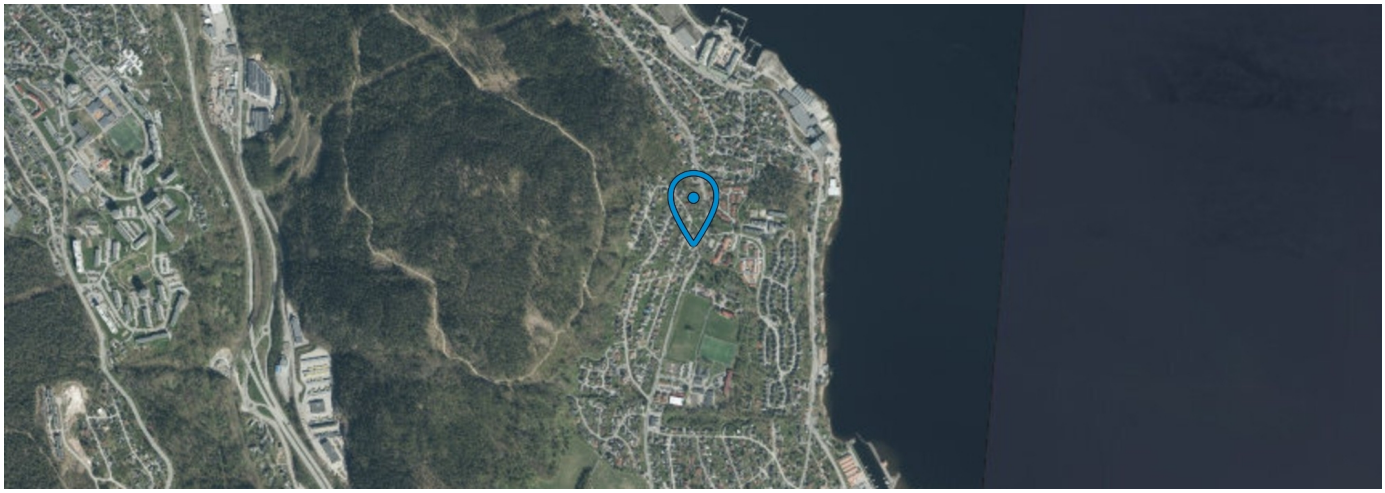
FAMILIESAMMENSETNING

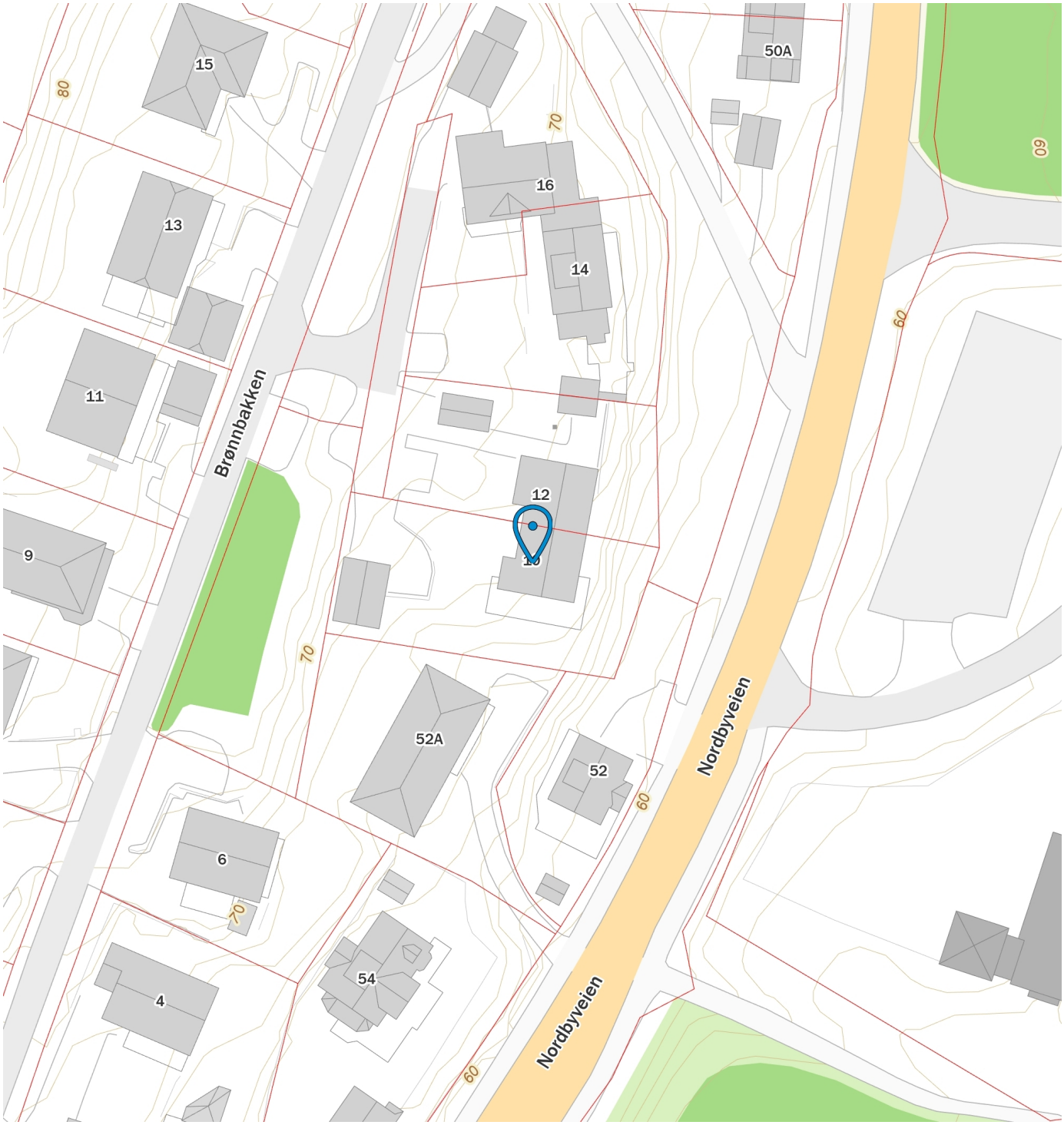


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**34%**	**33%**
Ikke gift	**52%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

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





FINN 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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260388 / Martin Eick, tlf. 98 99 98 99
Brønnbakken 10, 3038 Drammen
Gnr. 26, bnr. 168 i Drammen kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

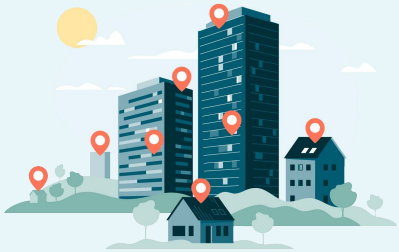
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

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.

Oppdragsnr: 2861260388
Salgsoppgaven er sist oppdatert 23.10.2026

Martin Eick
Eiendomsmegler

989 99 899
martin.eick@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no