

PROAKTIV



NYPEVEIEN 19C





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

- **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Nypeveien 19C, 3032
DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 65, bnr. 134, andelsnr. 33,
org.nummer 950354682 i Nypeveien
Borettslag

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 310.749,-

Totalpris: 3.520.739,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1989

Soverom: 2

BRA: 85 m²

BRA-i: 64 m²

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles
garasjerekke.
Borettslaget har også noen
gjesteparkeringsplasser utendørs.

Tomt: 1111.4 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.721,-

Energimerke: Energiklasse: gul D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/mægler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	20
Fasade/ute	Stue og kjøkken	Soverom	Bad
21	22	24	28
Gang	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
34	70		
Vedlegg	Budskjema		

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.liier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / **Område:** Konnerud / Jordbrekkskogen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Rekkehuset i Nypeveien ligger i et attraktivt og trygt nabolag på Konnerud. Området består primært av eneboliger og småhus og er et barnevennlig og rolig boligområde med kort vei til det meste man behøver i hverdagen. Fra egen ytterdør er det gangavstand til bussholdeplass i Jarlsbergveien, lekeplass og balløkke, barnehage og skogen som ligger rett bak feltet. Bilfri gangvei rett utenfor rekkehuset.

Skoler og barnehager:

Barnevennlig boligområde med kort vei til skoler i alle trinn og flere barnehager, både kommunale og private. Vestbygda barneskole ligger en rask sykkel tur unna. På Konnerud ligger også Hallermoen barneskole og Konnerud barneskole. For elever på ungdomstrinnet ligger Svensedammen ungdomsskole godt innen rekkevidde. Ved ungdomsskolen ligger også Konnerudhallen og idrettshuset med kunstgressbane. Flere



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Sørskogen	3 min	🚶
Linje 22, 22N, 37	0.2 km	
🚶 Drammen stasjon	14 min	🚶
Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	8.5 km	
✈ Sandefjord lufthavn Torp	54 min	🚶
✈ Oslo Gardermoen	1 t 20 min	🚶

DAGLIGVARE

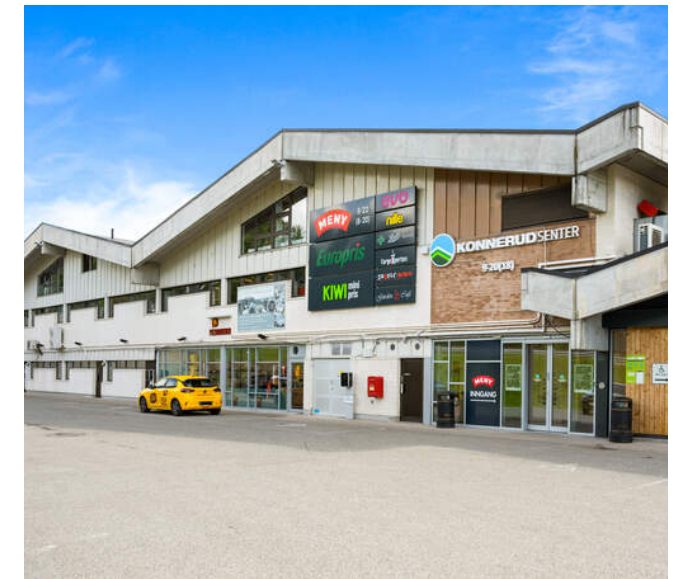
Meny Konnerud	18 min	🚶
PostNord	1.6 km	
Kiwi Konnerud	22 min	🚶

VARER/TJENESTER

🏠 Konnerudsenteret	18 min	🚶
🏠 Boots apotek Konnerud	18 min	🚶

SPORT

⚽ Jordbrekktråkket gress balløkke	1 min	🚶
Ballspill	0 km	
⚽ Jordbrekktråkket	5 min	🚶
Ballspill	0.5 km	
🏊 EVO Konnerud	18 min	🚶
🏊 Sporty24 Konnerud	22 min	🚶



barnehager i nærliggende område på Konnerud. Fra boligen er det under 2 minutters gange til Jordbrekkskogen barnehage.

Offentlig kommunikasjon:

Nærmeste bussholdeplass ligger kun 200 meter fra ytterdøren med buss nr. 37, 22 og 22N. Her kommer du deg ned til Drammen sentrum på rundt kvarteret. I Drammen har du togstasjon med god kommunikasjon til store deler av Øst-

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

og Vestlandet. Her har man også flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time.

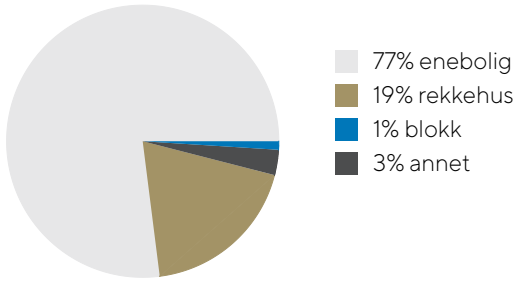
Rekreasjonsmuligheter:
Bor du på Jordbrekk har du umiddelbar nærhet til fine turområder året rundt. Enten du ønsker en rolig søndagstur, en utfordrende topptur eller milevis med skiløyper på vinterhalvåret. Drammen skisenter er også en perfekt destinasjon for vinteraktiviteter.

Flere populære badeplasser på Konnerud som Stordammen, Blektjern, Stegla og Vannverksdammen. Vannverksdammen er også et godt utgangspunkt for fine turstier innover marka og Konnerudkollen er en flott tur, som virkelig anbefales. Skulle været forhindre utendørsbadingen, ligger Drammensbadet en kort kjøretur unna med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier.

Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på idylliske Skoger. Banen har 18-hulls, driving range, velassortert proshop og hyggelig café.

Servicetilbud:
Fra Jordbrekkskogen er det kort avstand til alt av butikker og

BOLIGMASSE



moderne servicetilbud. Konnerudsenteret har flere butikker, frisør, spisesteder, legesenter, treningstilbud. Den daglige handelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Kiwi eller Meny på senteret. Ytterligere servicetilbud i Drammen sentrum.

Bebyggelse
Nabolaget består primært av småhusbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Vestbygda skole (1-7 kl.) 224 elever, 12 klasser	17 min 1.5 km
Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	16 min 1.4 km
Heltberg vgs. Drammen	11 min
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	11 min 7.1 km

BARNEHAGER

Jordbrekkskogen barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Espira Gåserud barnehage (1-5 år) 82 barn	14 min 1.3 km
Svensedammen barnehage (1-5 år) 63 barn	15 min 1.4 km







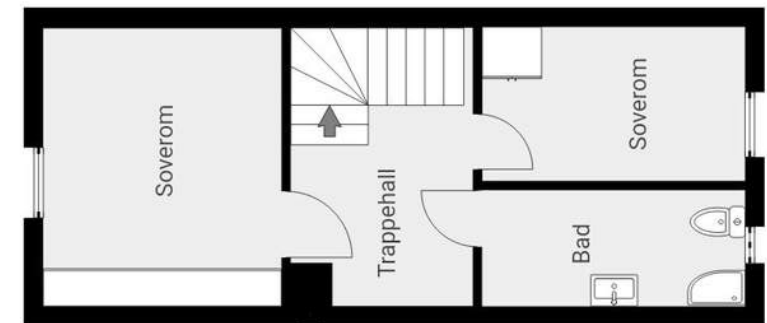
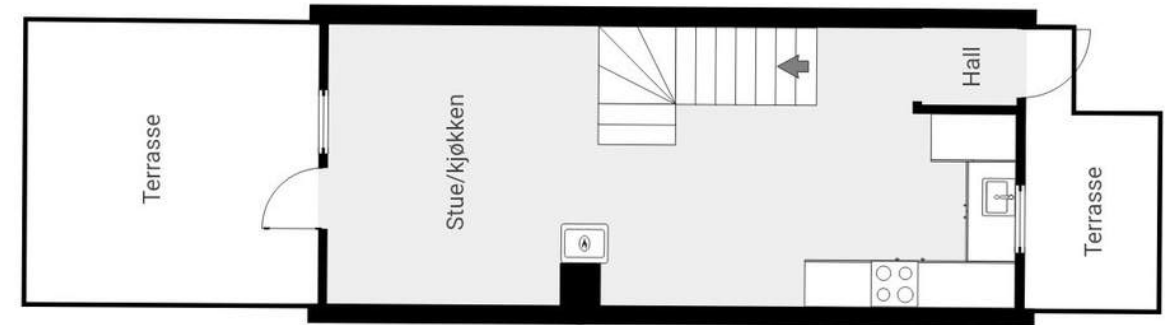








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Utvendige bygningsdeler antas i hovedsak å være borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette er ikke fullt ut dokumentert. Vinduer og dører er opplyst skiftet i regi av borettslaget. Taktekking med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er av saltakstype med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft. Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning fra 2017 jf. opplysninger fra eier. Det er malt vinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innvendig generelt:
Gulvet er av parkett og flis. Innvendig har vegger malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Det er formpressede innerdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er ca. 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Mandag, 6. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2022. I følge tidligere eier er det byttet innredning i 2022. Arbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier selv som er faglært rørlegger(i følge eier selv) men som ikke er dokumentert. 2011. Badet er pusset opp, trolig 2010-2011 og ikke opprinnelig bad fra 1989. Ingen dokumentasjon på dette, og vet ikke hvem som har utført arbeidet.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2017. Vinduer og dører i alle boenheter er skiftet ut i regi av borettslaget. Styret har sikkert dokumentasjon på arbeidet. 2017. Byttet kledning på huset/ hele borettslaget. Arbeidet er utført i regi av borettslaget, og det kan sikkert etterspørres etter dokumentasjon derfra.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2026. Byttet dimmere ifh til spotter. Noen spotter må på sikt byttes ut. 2023. Vedlikehold og reparasjon. Dette er utført før min tid, er derfor usikker på nøyaktig hva bestillingen var. 2017. Periodisk kontroll. Dette er før min tid i boligen, så vet ikke hva bestillingen var. 2025. Byttet til nye spotter i taket i gang i 2 etg og satt opp ny spottskinne ved spisestue i 2025. Faglært elektriker som har utført arbeidet, men ikke dokumentasjon.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Eiendommen ligger i et tettbygd område med barn og ungdom i umiddelbar nærhet. Det gjøres oppmerksom på at det i perioder har vært merkbart høyt støynivå i form av rop og dunking.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ny platting foran i 2026 Malt/beiset terrasse bak 2026 Noen spotter må byttes ut på sikt til nye led lys. To brytere til spotter på soverom. Ved bruk av den ene hender det at lyset flimrer. Dette skjer ikke ved bruk av den andre bryteren.

Parkering

Garasjeplass i felles garasjerekke. Borettslaget har også noen gjesteparkeringsplasser utendørs.

Innhold

Rekkehuset går over to etasjer og består av følgende:
1. etasje: entré, stue og kjøkken.
2. etasje: gang, to soverom og bad.

I tillegg er det uteplasser på begge sider av huset og garasjeplass i felles garasjerekke.

Areal

Rekkehus
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

2. etasje
BRA-i: 32 kvm
Total BRA: 32 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 25 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Trappefri adkomst inn til en hyggelig entré med plass til oppheng av ytterklær og lagring av sko. Entreen har flislagt gulv, malte overflater og praktisk adkomst rett inn til kjøkkenet.

Innenfor entreen ligger husets sosiale allrom i hver sin sone. Entreen har praktisk plassering nært kjøkkenet, med plass til et spisebord i overgangen mot stuen. Kjøkkenet har en moderne IKEA-innredning fra ca. 2022 med lyse, glatte fronter, dekorative veggfliser og laminat benkeplate med nedfelt kum under vinduet. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppsystem og benkbereeder fra 2022. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Stuen er lys og koselig med plass til sofagruppe og TV. Stuen har parkettgulv, moderne farger, kontrastvegg, dowlightsbelysning og peis. Utenfor stuesonen ligger en usjenert uteplass med plass til spisebord, grill og blomster.

2. etasje:
I husets 2. etasje ligger begge soverommene samt et baderom. Soverommene ligger på hver sin side av gangen og har begge plass til å innrede med seng, nattbord og garderobe. Hovedsoverommet har skyvedørsgarderobe langs den ene vegg. Selger skal ta med seg garderobeskapet på soverom 2.

Badet har flislagte overflater og downlights i taket. Innredning med toalett, dusjkabinett, servant nedfelt i skuffeseksjon og speilskap med belysning. Badet har også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel som kan plasseres i høyden.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TGO: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte



eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Bad: Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser fullstendig oppbygning, materialvalg, utførelse eller kvalitetssikring av våtrommet, samt dokumentasjon på tidspunkt for utførelsen, membrantype, overgang mellom membran og sluk eller om vanntett sjikt på både gulv og vegger ble fornyet samtidig. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og peis i stue.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Info energiklasse

Energiklasse gul D.

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. For ytterligere informasjon se www.enova.no.

Hvitevarer

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



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

1 111 m²

Beskrivelse av tomt

Felles tomt i borettslaget opparbeidet med beplantning, asfaltert adkomst og felles garasjerekke hvor andelen disponerer én fast plass.

Rekkehuset har fine terrasser på begge sider av huset, vendt mot vest og øst. Inngangsterrassen ble anlagt i 2026 og har tredekke, utebelysning og plass til utemøbler i morgensola. På andre siden av rekkehuset, med adkomst fra stuen, ligger ytterligere en terrasse vendt mot solrike vest. Uteplassen har skjermende levegger, markise, utebelysning på vegg og stikk. Malt/beiset i 2026. Det er også trapp i terrenget ned til parkeringsområdet og garasjerekke.

ØKONOMI

Forretningsfører

NBBO Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Om borettslaget

Nypeveien Borettslag ligger i Drammen kommune, og har organisasjonsnummer 950354682. Borettslaget består av 53 boenheter.

E-post: styret.nypeveien@gmail.com
På Min Side finner du viktig informasjon knyttet til din bolig og

boligselskapet. Logg på Min Side fra www.nbbo.no om du søker informasjon.

Saker som er under arbeid:

- Utskifting av brannvarslingsanlegg.
- Utbedring av støttemur ved hus nr 2.
- Diverse reparasjoner.
- Styret har i perioden løpende fokusert på flere utvendige vedlikeholdsoppgaver. Flere oppgaver er pågående og vil fortsette i neste periode.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene:

- Opprydding på uteområdet, fjæring av trær og gamle busker.
- Service/ettersyn av garasjeporter.
- Utbedret råteskader i mønetak.
- Skifte takpapp på garasjer.

Borettslagets økonomi:

Årsresultatet i 2025 viste et overskudd på kr. 591 168,-
Disponible midler i utgangen av 2025 var kr. 3 709 063,-
Egenkapitalen pr. 31.12.25 var kr. 9 626 573,-

Felleskostnader pr. mnd

5.721,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter(a-konto som avregnes en gang i året), renovasjon, styrehonorar, felles strøm, drift og vedlikehold, felles byggeforsikring, kabel tv, renter og avdrag på fellesgjeld.

Fordeling:
TV/internett kr. 516,-

Grunnleie kr. 4642,-
Dugnad kr. 50,-
A-konto vann og avløp: kr. 513,-

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesgjeld

310.749,- per fredag, 26. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:
Lånummer: 96660155039, BoligBanken ASA
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.6% pa.
Antall terminer til innfrielse: 32
Saldo per 26.06.2026: 16 469 740
Andel av saldo: 310 750
Første termin/første avdrag: 31.12.2022 (siste termin 31.12.2041)
Flytende

Andel fellesformue

70.024,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget, dernest boligsøker utpekt av Drammen kommune og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett, i henhold til vedtektene.

Ansiennitetsregler:

- 1 - Andelseiere i borettslaget
- 2 - Boligsøker utpekt av Drammen kommune
- 3 - Medlemmer av NBBO

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Les mer i borettslagets husordensregler.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer86383248

Kjerneinformasjon

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenenes Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Formuesverdi primær

818.166,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.272.663,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Strømforbruk ca 6200kwh pr år. Det er tegnet avtale om Norgespris på strøm.
Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
Innboforsikring og alarm etter eget ønske.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.07.1990.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Andelen overdras fri for pengeheftelser.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplan for Jordbrekkskogen felt F, datert 1987. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 07.05.2021 - avvik/anmerkninger: Det ble avdekket utettheter i sammenkoblingen mellom ildstedets røykrør og skorsteinens innerforing, dette skyldes enten at røykrørsinnføring mangler eller er feil montert. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Siste feiing datert 15.05.2025. Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

310 749,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

3 510 749,00 (Kontraktsum totalt)

310 749,00 (Andel av fellesgjeld)

3 510 749,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 511 839,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 520 739,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene,

herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må

kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes

også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF’s normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

- Selger skal ta med seg garderobeskapet på soverom 2.

Eier

Line Sommer

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank,

men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk.) kr 3 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 3 990,00, Kommunale opplysninger kr 3 183,00, Opplysninger forretningsfører kr 5 195,00, Tilstandsrapport/takst kr 7 500,00, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
6.8.2026

VEDLEGG

Vedlegg



Tilstandsrapport

- Rekkehus
- Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
- DRAMMEN kommune
- gnr. 65, bnr. 134
- Andelsnummer 33

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 06.07.2026 Rapportdato: 05.08.2026 Oppdragsnr.: 20064-1187 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: PR1568
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig



Tom Gaathaug
Uavhengig Takstingeniør
tom@bbrgas.no
452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 2 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 3 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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.

	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.
	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.
	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.
	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
	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

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje, men badet har høy alder og manglende dokumentasjon på vanntett sjikt. Våtrommet vurderes med TG3 på grunn av tettesjikt etablert før år 2000, og rehabilitering må påregnes. Innvendige kobberrør har høy alder og usikker fremtidig funksjon, vurdert til TG2, mens øvrige innvendige overflater i hovedsak har mindre kosmetiske avvik. På loftet er det registrert en eldre og udokumentert avslutning av brannskillet som bør vurderes nærmere av fagkyndig.

Rekkehus - Byggeår: 1989

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendige bygningsdeler antas i hovedsak å være borettslagets vedlikeholdsansvar. Dette er ikke fullt ut dokumentert. Vinduer og dører er opplyst skiftet i regi av borettslaget. Synlige forhold med særlig nær tilknytning til boligen er likevel observert og kommentert der de kan ha betydning for boenheten.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av parkett. Innvendig har vegger malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater. Etasjeskillet er et trebjelkelag. Det er elementpipe og peis med innsats. Innvendig trapp er en malt tretrapp. Det er formpressede innderdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet vurderes som oppgradert omkring 2011/2012. Vurderingen bygger på synlig utførelse, opplysninger om at de opprinnelige badene i borettslaget hadde linoleumsbelegg og veggplater, samt plastsluk med produksjonsmerking fra 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon som fastslår nøyaktig rehabiliteringsår eller omfanget av arbeidene. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk 20 mm/m. Type vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ikea kjøkkeninnredningen med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppssystem og benkbereider. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er utført med kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er ca. 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk

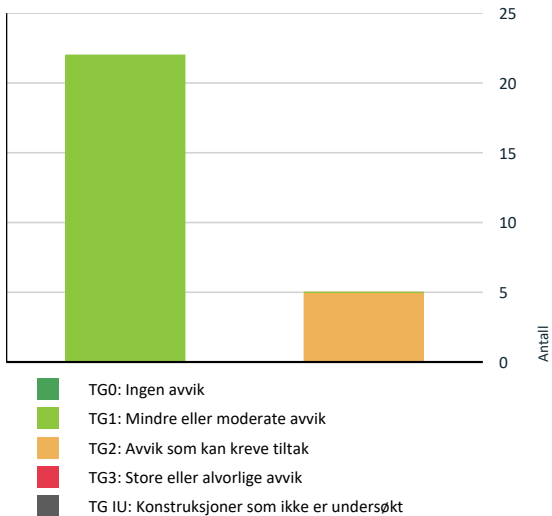
Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** [Gå til side](#)
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Generell** [Gå til side](#)

Funn:
Badet vurderes som oppgradert omkring 2011/2012, basert på dagens utførelse og plastsluk med produksjonsmerking fra 2011. Våtrommet vurderes derfor mot byggeforskrift fra 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser fullstendig oppbygning, materialvalg, utførelse eller kvalitetssikring av våtrommet.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om våtrommet er utført i samsvar med kravene som gjaldt ved rehabiliteringen. Skjulte løsninger, herunder tettesjikt og overganger, kan ikke verifiseres fullt ut.

Tiltak:
Dokumentasjon fra tidligere eier, megler eller utførende foretak bør forsøkes innhentet. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av sluk, fuger, overganger og tilstøtende konstruksjoner. Ved tegn til fukt eller funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere av våtromsfagkyndig.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Dokumentasjon for våtrom** [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Det foreligge ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Overflater, vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Våtrom > Etasje 2 > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** [Gå til side](#)

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Funn:
Plastsluk med synlig mekanisk klemring. Produksjonsmerking i sluket indikerer år 2011. Eier har i tillegg opplyst at de opprinnelige badene i borettslaget var utført med linoleumsbelegg på gulv og plater på vegger, mens det aktuelle badet har flislagte overflater. Opplysningene og bildene gir samlet klare holdepunkter for at badet, eller vesentlige deler av våtrommet, er oppgradert etter byggeåret.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tidspunkt for utførelsen, membrantype, overgang mellom membran og sluk eller om vanntett sjikt på både gulv og vegger ble fornyet samtidig. Den synlige delen av sluket fremstår uten åpenbare skader, men membrantilslutningen kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell undersøkelse.

Konsekvens:
Sluket vurderes som nyere enn byggeåret, og det er sannsynlig at gulvkonstruksjonen er oppgradert omkring 2011/2012. Manglende dokumentasjon medfører likevel usikkerhet om membranens oppbygning, fagmessige utførelse og gjenværende funksjon. Eventuell svikt i overgang mellom sluk og vanntett sjikt kan føre til lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:
Dokumentasjon fra tidligere eier, megler eller utførende foretak bør forsøkes innhentet. Sluk, fuger og overganger bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Ved tegn til lekkasje, unormale fuktutslag eller annen funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere av kvalifisert våtromsfagkyndig.

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](#)
- Illdfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.**
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.**

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1989

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekking med betongtakstein og undertaktekking av takpapp. Besiktiget fra bakkenivå.

Årstall:

2009

Kilde:

Eier

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall:

2009

Kilde:

Eier

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er av saltakstype med W-takstoler i tre. Undertaket er av rupanel, og det er kaldtloft.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er av bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning fra 2017 jf. opplysninger fra eier.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall:

2017

Kilde:

Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 8 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Årstall:2017

Kilde: Egenerklæring

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er terrasser på terreng, understøttet av bjelker eller pilarer.

INNENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av parkett.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Innvendig har vegger malte plater og malt strie. Himlingen har malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er et trebjelkelag.

Radon

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.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og peis med innsats.

Vurdering av avvik:

• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.

• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskaade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er formpressede innerdører.

TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

ETASJE 2 > BAD

TO 2 Generell

Beskrivelse

Badet vurderes som oppgradert omkring 2011/2012. Vurderingen bygger på synlig utførelse, opplysninger om at de opprinnelige badene i borettslaget hadde linoleumsbelegg og veggplater, samt plastsluk med produksjonsmerking fra 2011. Det foreligger ikke dokumentasjon som fastslår nøyaktig rehabiliteringsår eller omfanget av arbeidene.

Vurdering av avvik:

- Funn:

Badet vurderes som oppgradert omkring 2011/2012, basert på dagens utførelse og plastsluk med produksjonsmerking fra 2011. Våtrommet vurderes derfor mot byggeforskrift fra 2010. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser fullstendig oppbygning, materialvalg, utførelse eller kvalitetssikring av våtrommet.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om våtrommet er utført i samsvar med kravene som gjaldt ved rehabiliteringen. Skjulte løsninger, herunder tettesjikt og overganger, kan ikke verifiseres fullt ut.

Tiltak:

Dokumentasjon fra tidligere eier, megler eller utførende foretak bør forsøkes innhentet. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av sluk, fuger, overganger og tilstøtende konstruksjoner. Ved tegn til fukt eller funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere av våtromsfagkyndig.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gir usikkerhet om våtrommet er utført i samsvar med kravene som gjaldt ved rehabiliteringen. Skjulte løsninger, herunder tettesjikt og overganger, kan ikke verifiseres fullt ut.

Tiltak:

Dokumentasjon fra tidligere eier, megler eller utførende foretak bør forsøkes innhentet. Våtrommet bør følges opp med normalt vedlikehold og observasjon av sluk, fuger, overganger og tilstøtende konstruksjoner. Ved tegn til fukt eller funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere av våtromsfagkyndig.

TG2 settes fordi badet sannsynligvis er oppgradert etter 2010, men det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter at våtrommet er utført i samsvar med gjeldende krav på utførelsestidspunktet.

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 10 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



ETASJE 2 > BAD

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser materialvalg, utførelse eller kvalitetssikring av våtrommets vannrette sjikt. Det foreligger heller ikke dokumentasjon på utførelse og tetting av diffusjonssperre mot kald sone. Manglende dokumentasjon innebærer ikke i seg selv at konstruksjonene mangler eller er feil utført. TG2 settes på dokumentasjonspunktet fordi dokumentasjon på vannnett sjikt og diffusjonssperre mot kald sone ikke foreligger, og utførelsen derfor ikke kan verifiseres.

ETASJE 2 > BAD

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vindu og vindusbrett i våtsonen er utsatt for kondens, vannsøl og fuktbelastning. Dersom overflatebehandling eller tilslutninger ikke er tette, kan fukt trenge inn i karm, omramming eller tilstøtende veggkonstruksjon og over tid føre til svelling, misfarging eller råteskade. TG2 settes fordi vinduet ligger i våtsonen og består av fuktømfintlige, malte materialer med noe overflateslitasje. Dette gir forhøyet risiko for fuktopptak, selv om dusjkabinettet reduserer den direkte vannbelastningen og det ikke ble sett tegn til aktiv skade.

ETASJE 2 > BAD

TO 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med fall mot sluk 20 mm/m.

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 11 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Type vanntett sjikt er ukjent. Sluket er av plast. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

Funn:

Plastsluk med synlig mekanisk klemring. Produksjonsmerking i sluket indikerer år 2011. Eier har i tillegg opplyst at de opprinnelige badene i borettslaget var utført med linoleumsbelegg på gulv og plater på vegger, mens det aktuelle badet har flislagte overflater. Opplysningene og bildene gir samlet klare holdepunkter for at badet, eller vesentlige deler av våtrommet, er oppgradert etter byggeåret.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på tidspunkt for utførelsen, membrantype, overgang mellom membran og sluk eller om vanntett sjikt på både gulv og vegger ble fornyet samtidig. Den synlige delen av sluket fremstår uten åpenbare skader, men membrantilslutningen kan ikke kontrolleres fullt ut ved visuell undersøkelse.

Konsekvens:

Sluket vurderes som nyere enn byggeåret, og det er sannsynlig at gulvkonstruksjonen er oppgradert omkring 2011/2012. Manglende dokumentasjon medfører likevel usikkerhet om membranens oppbygning, fagmessige utførelse og gjenværende funksjon. Eventuell svikt i overgang mellom sluk og vanntett sjikt kan føre til lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Dokumentasjon fra tidligere eier, megler eller utførende foretak bør forsøkes innhentet. Sluk, fuger og overganger bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Ved tegn til lekkasje, unormale fuktutslag eller annen funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere av kvalifisert våtromsfagkyndig.

Konsekvens/tiltak

Konsekvens:

Sluket vurderes som nyere enn byggeåret, og det er sannsynlig at gulvkonstruksjonen er oppgradert omkring 2011/2012. Manglende dokumentasjon medfører likevel usikkerhet om membranens oppbygning, fagmessige utførelse og gjenværende funksjon. Eventuell svikt i overgang mellom sluk og vanntett sjikt kan føre til lekkasje og fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Dokumentasjon fra tidligere eier, megler eller utførende foretak bør forsøkes innhentet. Sluk, fuger og overganger bør holdes under oppsyn og vedlikeholdes jevnlig. Ved tegn til lekkasje, unormale fuktutslag eller annen funksjonssvikt bør våtrommet undersøkes nærmere av kvalifisert våtromsfagkyndig.

TG2 settes fordi sluket og de synlige overflatene gir klare holdepunkter for at våtrommet er oppgradert etter byggeåret, sannsynligvis omkring 2011/2012, men membranens type, omfang, utførelse og nøyaktige alder ikke er dokumentert.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

ETASJE 2 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 12 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Ikea kjøkkeninnredningen med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn, oppvaskkum av stål, vannstoppssystem og benkbereider.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er utført med kobberør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er oppgitt som annet.

Vurdering av avvik:

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 13 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 settes fordi kobberrørene og skjøtene på opprinnelig røropplegg er eldre enn 33 år og derfor har usikker fremtidig funksjon, selv om det ikke er påvist aktiv lekkasje. Deler av vannledningene skal være lokalt fornyet i forbindelse med utskifting av kjøkkenet.

Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør.

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank i kjøkkenbenk

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Branntekniske forhold

Vurdering av avvik:

- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Funn:
På loftet er gipskledningen på veggen mellom boenhetene ført opp mot undertaket, men avslutningen og tilslutningen mot takkonstruksjonen fremstår ikke som tett eller dokumentert brannklassifisert. Løsningen antas å være fra byggeåret omkring 1989–1990. Det er ikke påvist dokumentasjon på brannmotstand, tetting eller senere oppgradering.

Konsekvens:
Mangelfull eller udokumentert avslutning av brannskillet mot taket kan redusere konstruksjonens evne til å begrense spredning av brann og røyk mellom boenheter. Den faktiske brannmotstanden kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Tiltak:
Brannskillet og tilslutningen mot takkonstruksjonen bør vurderes snarlig av fagkyndig med kompetanse på branntekniske konstruksjoner. Eventuelle åpninger og utilstrekkelige avslutninger må tettes og bygges opp med dokumentert brannklassifisert løsning. Ansvarsforholdet bør avklares med borettslaget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 14 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Byggegrunnen er av fjell.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Gulv mot grunn i 1 etg. består av støpt betongplate fra byggeåret

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 byggt teknisk 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.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe og øker risikoen for at glør eller sot kan antenne brennbart gulvmateriale. Dette kan medføre brannfare og fare for liv og helse.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for innneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Det anbefales å montere ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke i henhold til gjeldende krav, for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot brann.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdse i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Avvik i branncelleinndeling kan føre til at brann og røyk sprer seg raskere mellom rom eller etasjer. Dette øker risikoen for brannspredning, fare for liv og helse samt større materielle skader.
- Det anbefales å få forholdet vurdert av kvalifisert fagperson for å avklare omfang og nødvendige tiltak. Branncelleinndelingen bør utbedres i henhold til gjeldende krav for å sikre tilstrekkelig brannsikkerhet.
- Funn:
På loftet er gipskledningen på veggen mellom boenhetene ført opp mot undertaket, men avslutningen og tilslutningen mot takkonstruksjonen fremstår ikke som tett eller dokumentert brannklassifisert. Løsningen antas å være fra byggeåret omkring 1989–1990. Det er ikke påvist dokumentasjon på brannmotstand, tetting eller senere oppgradering.

Konsekvens:
Mangelfull eller udokumentert avslutning av brannskillet mot taket kan redusere konstruksjonens evne til å begrense spredning av brann og røyk mellom boenheter. Den faktiske brannmotstanden kan ikke fastslås ved visuell kontroll alene.

Tiltak:
Brannskillet og tilslutningen mot takkonstruksjonen bør vurderes snarlig av fagkyndig med kompetanse på branntekniske konstruksjoner. Eventuelle åpninger og utilstrekkelige avslutninger må tettes og bygges opp med dokumentert brannklassifisert løsning. Ansvarsforholdet bør avklares med borettslaget.

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 15 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1989

Kommentar

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjerekken er oppført som en felles, frittliggende bygning med flere separate garasje plasser. Én av garasjene tilhører boligen. Garasjen har vippeport, uisolerte trekonstruksjoner, synlig undertak og betonggulv

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

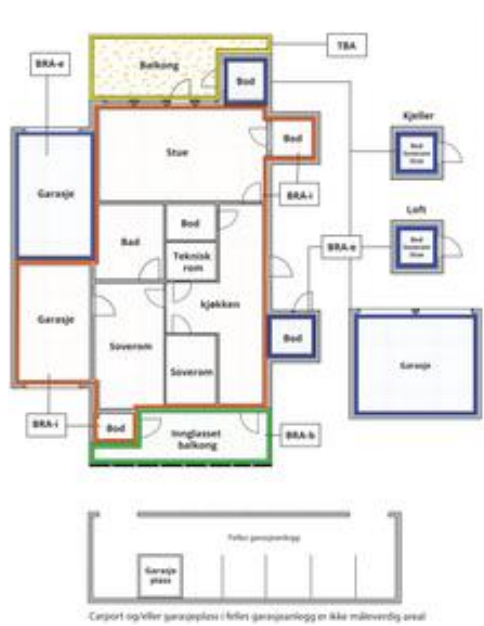
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong/stiv (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 åpne 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 byggeteknisk forskrift på befaringsdagspunktet, 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.

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Garasje					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Rekkehus					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
Etasje	32			32	25
Etasje 2	32			32	
SUM	64				25
SUM BRA	64				

Romfordeling			
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, stue, kjøkken		
Etasje 2	Gang, soverom, soverom 2, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 18 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring		
Dato	Til stede	Rolle
06.7.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Line Marconini Sommer	Kunde

Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	65	134		0	1111.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Nypeveien 19 C							
Hjemmelshaver							
Nypeveien Borettslag							

Andelsobjekt				
Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/NYPEVEIEN BORETTSLAG	950354682	H0101		Sommer Line Marconini

Innskudd, pålydende mm				
Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
33	100	243 000	70 024	310 749

Eiendomsopplysninger
Beliggenhet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Konnerud i Drammen, med rekkehusbebyggelse og øvrige boliger i nærområdet.
Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.
Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.
Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.
Om tomten
Felles tomt opparbeidet med plen, busker/beplantning og asfalterte gangstier. Til boligen tilhører det en garasjeplass i felles garasjerekke. Forøvrig er det utvendige bil-opstillingsplasser for gjester.
Tinglyste/andre forhold

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

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 19 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 20 av 21

Nypeveien 19 C, 3032 DRAMMEN
Gnr 65 - Bnr 134
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 20064-1187

Befaringsdato: 06.07.2026

Side: 21 av 21

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Nypeveien 19C, 3032 DRAMMEN

05 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Nypeveien 19C

Nypeveien 19C

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

September 2023

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2,5 år

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Sommer, Line Marconini

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2022

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I følge tidligere eier er det byttet innredning i 2022. Arbeidet er utført som egeninnsats av tidligere eier selv som er faglært rørlegger(i følge eier selv) men som ikke er dokumentert.

2.2.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2Årstall

2011

2.2.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☒ Ufaglært

2.2.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Badet er pusset opp, trolig 2010-2011 og ikke opprinnelig bad fra 1989. Ingen dokumentasjon på dette, og vet ikke hvem som har utført arbeidet.

2.2.5Hvilket firma utførte jobben?

Vet ikke

2.2.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja☒ Nei

2.2.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vet ikke hvem som har utført hva, da det mangler dokumentasjon.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

Side 2



4.1.2

Årstall
2017

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vinduer og dører i alle boenheter er skiftet ut i regi av borettslaget. Styret har sikkert dokumentasjon på arbeidet.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
I regi av borettslaget

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.2.2

Årstall
2017

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet kledning på huset/ hele borettslaget. Arbeidet er utført i regi av borettslaget, og det kan sikkert etterspørres etter dokumentasjon derfra.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vet ikke

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2026

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet dimmere ifh til spotter. Noen spotter må på sikt byttes ut.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Boligelektrikeren

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.2.2

Årstall
2023

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vedlikehold og reparasjon. Dette er utført før min tid, er derfor usikker på nøyaktig hva bestillingen var.

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ingenør Ivar Pettersen as

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.3.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.3.2

Årstall
2017

10.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Periodisk kontroll. Dette er før min tid i boligen, så vet ikke hva bestillingen var.

10.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elektriker1 as

10.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.4.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.4.2

Årstall
2025

10.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☐ Faglært

☒ Ufaglært

10.4.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet til nye spotter i taket i gang i 2 etg og satt opp ny spottskinne ved spisestue i 2025. Faglært elektriker som har utført arbeidet, men ikke dokumentasjon.

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 5

Vedlegg

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nrområdet?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Eiendommen ligger i et tettbygd onråde med barn og ungdom i umiddelbar nærhet. Det gjøres oppmerksom på at det i perioder har vært merkbart høyt støynivå i form av rop og dunking.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 6

60 NYPEVEIEN 19C

PROAKTIV.NO 61



Skriv opplysningene her:

Ny platting foran i 2026
Malt/beiset terrasse bak 2026
Noen spotter må byttes ut på sikt til nye led lys. To brytere til spotter på soverom. Ved bruk av den ene hender det at lyset flimrer. Dette skjer ikke ved bruk av den andre bryteren.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 20598519

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Line Sommer	2026-08-05

Identification

 Line Sommer



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

NYPEVEIEN BORETTSLAG - HUSORDENSREGLER

April 2016

For å skape størst mulig trivsel i borettslaget vårt er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og deltar i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor bør all unødvendig kjøring og parkering til leilighetene unngås. Parkeringsplassene er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere i sine respektive garasjer. Dette er spesielt viktig om vinteren pga brøyting.

2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men må ta hensyn til blomster og busker og til andre beboere.

3. Lyd fra musikkanlegg, selskapelighet og lignende kan være en plage for naboene, særlig kvelds- og nattetid. Man må vise vanlig hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboene. En god regel er å gi naboene beskjed før evt selskap skal holdes som kan skape forstyrrelser. Vinduer bør holdes lukket etter kl 2400, likeledes selskap på terrassene bør avsluttes kl 2400.

Banking og boring må unngås mellom kl 2100 og kl 0700.

4. Festing av antenner, skilt og lignende til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra Styret. (Parabolantenne f. eks må ikke stå over skilleveggene.)

5. Snørydding foretas av hver enkelt borettsshaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til vedkommende rekkehusleilighet samt bidra med snørydding av fellesarealer (spesielt ved postkasser/inngangspartier og søppeldunker).

6. Tørking av klær ute på store tørkestativ bør ikke finne sted på søn- og helligdager eller offentlige høytidsdager da dette kan være til sjenanse for naboer.

7. Permanente partytelt oppsatt på terrassen er ikke tillatt.

8. Det brannslukningsapp./pulverapparatet som er i leiligheten, tilhører denne og må forbli i leiligheten ved evt. flytting. Dette gjelder også den røykvarsleren som er i trådløs kontakt med de andre leilighetene i huset. Strømadapter til fiberboks tilhører også leiligheten og må ikke fjernes.

9. Fremleiere må godkjennes av Styret. Borettsshaver har ansvar overfor Borettslaget for skader og ulemper som dennes fremleier evt forårsaker. Disse Husordensregler gjelder også for fremleiere.

10. Dyrehold er tillatt i borettslaget når dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboere. Dersom det fremsettes berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer med lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til vesentlig ulempe, kan styret forlange dyret fjernet dersom ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

Ved hundehold gjelder følgende regler ut over dette:

- Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
- Ekskrementer som hunden måtte etterlate på trapper, veier, plener, i bed og lignende skal umiddelbart fjernes, gjelder også egen terrasse/hage.
- Hundeeiere skal ta tilstrekkelig hensyn til at andre kan oppfatte hunden som skremmende, uavhengig av hundens lynne og eiers kontroll.

Vennlig hilsen styret i Nypeveien borettslag.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

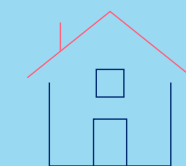
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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 garderobereskap, 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- 23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	--

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk. Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet. Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.	Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder	til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp. Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.
---	---	---

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Nypeveien 19C, 3032 DRAMMEN. Gnr. 65, bnr. 134, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260179
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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 MiniID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato 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.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no