



Velkommen til

Vårveien 24
3024 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Vårveien 24
3024 Drammen

Studioleilighet med attraktiv beliggenhet på Åssiden - Alt du trenger er i nærheten og kort vei til sentrum! Oppussing!

Velkommen til Vårveien 24!


Studioleilighet med stort potensial og en sentral beliggenhet på Åssiden. Her bor du med kort gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger mot Drammen sentrum. Det er også kort kjøretur til Drammen togstasjon med regiontog og Flytoget mot Gardermoen.

Nærmeste matbutikk, ligger kun en rusletur unna med både Coop Extra, Kiwi XL, Rema 1000 og Meny Åssiden. Åssiden og Drammen har en rekke muligheter for sport- og fritidsaktiviteter hele året.

Leiligheten selges som et renoveringsobjekt.

Velkommen til en hyggelig visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	1 690 000
Andel fellesgjeld pr 23.01.2026	kr	12 466
Omkostninger*	kr	43 590
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 746 056
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 343
BRA/BRA-I		32/29 m ²
Ant. sov.		0
Eiendomstype		Eierseksjon
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1962
Etasje		2
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	1 690 000
Andel fellesgjeld pr 23.01.2026	kr	12 466
Omkostninger*	kr	43 590
Totalpris inkl. andel fellesgjeld og omk.	kr	1 746 056
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	1 343

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 42 500

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 43 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 1 343 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felleskostnadene dekker betjening av kommunale avgifter, renovasjon, vaktmester, renhold, bygningsforsikring, vedlikehold, strøm i fellesarealer og lån.

Felleskostnadene betales forskuddsvis hvert kvartal og har forfall følgende datoer:

01.01.

01.04.

01.07.

01.10

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Sameiets fellesgjeld

Bank: DNB

Saldo: 722 656,-

Nedbetalings dato: 2033

Terminbeløp: 9 821,-

Offentlige/Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i de månedlige felleskostnadene. I dette inngår vann, avløp og renovasjon. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er installert vannmåler.

Drammen kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Gnr. 116, bnr. 676, snr. 17 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Sameiets formål er å administrere og sikre eierens fellesinteresser gjennom vedtekter som er nedtegnet. Eiendommen er delt inn i 18 eierseksjoner innenfor sameiet beregnet på bolig og næringsformål.

Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er felles arealer. Arealet på eiendommens kortsida er beregnet til vareinntak m.v og må ikke benyttes til parkering eller hensettelse av gjenstander. Arealet på eiendommens kortsida mot vest disponeres av forretningene i byggets 1. etg til de aktiviteter de blir enige om.

Forretningsfører

Wefile AS

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Selveierleilighet:

BRA-i: 29 m²

BRA-e: 3 m²

BRA total: 32 m²

Kjeller

BRA-e: 3 m². Bod.

2. etasje

BRA-i: 29 m². Entré, bad, stue og kjøkken.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

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

Antall soverom

0

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

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Eierseksjon

Etasje

2

Parkering

Parkering etter gjeldende bestemmelser for gateparkering i området.

Sameiet

Navn på sameiet: Sameiet Vårveien 24 . Sameiets org.nr.: 979776497.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 204 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Boligsameiets tomt er på 1 204 m². Opparbeidede fellesarealer. Parkering langs vei.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter plikter å sette seg inn i sameiets vedtekter og eventuelle husordensregler. Disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt. Selv om dette ikke er regulert i vedtektene, foreligger det bekreftelse fra styreleder om at husdyrhold er tillatt.

Beboernes forpliktelser

Som seksjonseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde sameiets/borettslagets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, lusing av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett

Årsregnskapet for 2024 viser et underskudd på kr 80 152,-. Årsregnskapet ligger vedlagt i salgsoppgaven og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Sameiets forsikringsselskap

Tryg Forsikring

Polisenummer felles forsikring 8580208

Sameiebrøk

29/1681

Byggeår

Ca. 1962 i følge kommunen.

Innhold

Leiligheten går over et plan og inneholder:

2. etasje: Entré, bad, stue og kjøkken.

I tillegg til bod på 3 kvm i kjeller.

Standard

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malt elementdekke.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke registrert avvik i stue eller i gjennom kjøkkenet.

Boligen har betongtrapp i felles trappegang. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har malt betonggulv med løse plastfliser, malt strie på vegger av mur, samt malt overflate i himling. Sanitærutstyr består av klosett, liten servant med underskap og dusjhjørne med forheng. Originalt sluk av jern. Elvifte i himling, tilluft under dør. Det må påregnes oppgraderinger og/eller rehabilitering av konstruksjoner og overflater.

Kjøkken

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til i et populært boligområde på Åssiden. Åssiden er godt kjent for sitt aktive og sentrale bymiljø, med nærhet til det meste byen har å tilby. Fra eiendommen er det kort vei til blant annet lekeplass, matbutikk, bussforbindelse, idrettsanlegg, skole, barnehage og marka med fine tur- og aktivitetsmuligheter.

Det er kort gangavstand til nærmeste bussholdeplass. Her går det hyppige avganger inn mot sentrum av Drammen. Timesekspressen stopper ved Rosenkrantzgata, med god forbindelse mot Kongsberg og Oslo. En kort kjøretur til Drammen togstasjon med god forbindelse i området og flytoget til Gardermoen.

Nærmeste matbutikk, ligger kun en rusletur unna med både Kiwi XL, Rema 1000, Coop Extra og Meny Åssiden.

Åssiden barneskole og Åssiden barnehage, Kjøsterud ungdomsskole samt Åssiden videregående skole ligger alle i gangavstand. Det er flere barnehager i kort avstand fra boligen. Ellers er det

kun en liten kjøretur ned til Union Brygge med Universitetet i Sørøst-Norge.

Åssiden og Drammen har en rekke muligheter for sport- og fritidsaktiviteter hele året. Det er kort vei ned til elevpromenaden, som har blitt et av Drammens meste populære turområder, enten du vil ha en treningsøkt, eller om rusletur i flotte omgivelser. Fra boligen kan du også ta turen gjennom Kjøsterudjuvet, en populær turløype opp til Gamledammen eller videre inn i marka. Kun en kjøretur til Drammen Skisenter med et flott alpinanlegg. Anlegget har blant annet en fireseters ekspressheis på 1350 meter og 2 skitrekk. På sommerstid blir området brukt til blant annet downhill for sykkel, klatrepark og zipline.

Videre mot elven ligger Berskaug Idrettsplass med blant annet fotballbaner, skøytebane, tennisanlegg og idrettshall. Berskaughallen har håndballbane, og blant annet innendørs fotball, volleyball, innebandy og badminton. I tillegg er det kampsportrom, dansesal og styrkerom.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

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

Adkomst

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

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprof

Byggemåte

Utvendig

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt kultet grunn samt støpt kjellergulv. Yttervegger i betongkonstruksjoner og utvendig forblendet med teglstein. Yttertak i betongkonstruksjoner med flat form, tekket med papp.Taket er ikke nærmere besikket. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har finert hovedytterdør.

Innvendig

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malt elementdekke. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke registrert avvik i stue eller i gjennom kjøkkenet. Boligen har betongtrapp i felles trappegang. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer. Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav eller forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventilasjonen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales at ny eier vurderer tiltak for å tilpasse ventilasjonen ved endret bruk. Det har tidligere vært oljefyr med radiatorer i boligrom, anlegget er frakoblet og er ikke i bruk. Det er sentralanlegg for varmt vann. Noe åpent og noe skjult anlegg. Felles sikringssskap med automatsikringer. Digital måler.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Dører:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå. Døren er slitt. Det er synlig slitasje på overflater, pakninger og hengsler, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting av disse delene.

Innvendige overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Sår i laminatgulvet ved døråpning fra entré er observert. Det er en del merker etter tidligere oppheng, og noe slitasje er registrert. Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det må påregnes en generell oppgradering

Innvendige dører:

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Det er registrert fuktskade i bunnen av baderomsdøren. I tillegg mangler dørbladet mellom entré og stue.

Kjøkken - overflater og innredning:

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Kjøkken - avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Vannledninger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmesentral:

Radiatorer er stengt ned, men vannet er ikke tappet ut av anlegget dersom det på et senere tidspunkt skal tilkobles fjernvarme. Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er passert.

TG 3 (Store eller alvorlige avvik):

Vinduer:

Vinduer med råteskader må erstattes med nye. Det bør foretas utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring av avvik rundt innsettsdetaljer og justering av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bad - generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rør bryter gjennom gulvet i dusjsonen, og sluket har rustdannelser. Innredningen viser tegn til fuktskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

TG IU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Tilliggende konstruksjoner våtrom.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten. Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen. Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest den 23.08.1965. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 05.1962. Kommunen har kun funnet tegninger for 2. etasje, men det fremstår som om begge etasjene opprinnelig er utformet likt. Plantegningen for 2. etasje samsvarer med seksjoneringsbegjæringen datert 11.1998, og tegningen stemmer overens med dagens bruk.

Veggen mellom kjøkken og sovealkove er fjernet, og sovealkoven inngår nå som en del av kjøkkenet. Endringen innebærer ikke bruksendring, da rommet er godkjent for varig opphold. Brukstillatelse/ferdigattest er datert 22.08.1965

Hvitevarer

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

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet. Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 3 300 kWh. opplyst av Glitre Nett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2009.

Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd oransje F. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet som selges. Ingen restriksjoner utover et generelt krav om radonmåling ved utleie av bolig dersom boligen ligger i 2. etasje eller lavere. Ved salg og utleie skal styret skriftlig meldes for registrering.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Radon

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

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er regulert til forretning og kjørevei i regulerings- og bebyggelsesplan for Åssiden sentrum (20.5.1954).

Eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei i reguleringsplan for vegkrysset Vårveien – Rosenkrantzgata (18.9.1973).

Eiendommen er regulert til gang-/sykkelvei i reguleringsplan for Vårveien, gangvei, Drammen kommune (6.4.1976).

Eiendommen er regulert til annen veigrunn og gang-/sykkelvei i reguleringsplan for busslomme og parkeringsplass ved senteret i Vårveien (18.3.1983).

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstruktur, ras- og skredfare og sentrumsformål - Nåværende i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Relaterte planer:

- Detaljregulering for Store Landfall øvre 100 (23.3.2021).
- Detaljregulering for Åssiden skole og idrettsanlegg (25.9.2018)

I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med "gul støysone» fra vei" , for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko eller konsekvens ved skred, iht. områdeanalysen datert den 12.01.2026.

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 467 856 for 2024.

Sekundærverdi: Kr 1 871 422 for 2024.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Andre opplysninger

Visning

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

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

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

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

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

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

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

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom

megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

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

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

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

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Sameiet har ingen forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning. Ved salg og utleie skal styret skriftlig meldes for registrering.

Eier

Mats Jonas Pettersson
Lillian Arnesen

Heftelser

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

3301/116/676/17:

26.02.1960 - Dokumentnr: 310 - Bestemmelse om bebyggelse

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om

Div. ledninger

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Overført fra: Knr:3301 Gnr:116 Bnr:676

Gjelder denne registerenheten med flere

14.11.1973 - Dokumentnr: 8558 - Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:3301 Gnr:116 Bnr:676

Gjelder denne registerenheten med flere

01.06.1989 - Dokumentnr: 5105 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 29/1665

03.11.1998 - Dokumentnr: 17491 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 17

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 29/1681

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 7 og 11.

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

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte

panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

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

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

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

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

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Ingen kan kjøpe, eller på annen måte erverve, en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. jf. eierseksjonsloven § 23.
Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 1 750 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Takstteam Drammen AS /Rune Stærkebye den 30.01.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Det har alltid vært dusjet rett på gulv/vegg som ikke er en gunstig løsning. Baderomsinnredning har store fuktskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende? Ja.
Lekkasje fra tak i 2023. Utbedret i regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på tak ble utbedret i regi av sameiet.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller

vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja.

Det har vært vanninntrengning som følge av brukerfeil fra leietaker som har gitt fuktskader og kondens i vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Vanninntrengning i kjeller i forbindelse med et ekstremvær/mye regn i 2024 som førte til vann på gulv hvor det er

kjellerbod. Det anbefales å lagre ting litt opp fra gulvnivå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget? Ja
Se punkt 7 vedrørende fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets

fellesarealer eller i andres enheter? Ja.

Ved kjøp i januar 2022 ble gammelt gulv og teppe i gang, stue og kjøkken fjernet. Det ble da oppdaget rester

(døde) av " tyske kakkerlakker".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja.

Ufaglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vasket ned og sprayet flere runder med insektmiddel samt satt inn gift innen det ble lagt nye gulver i disse rommene. Ikke hatt noen problemer etter det.

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten

av deg eller tidligere eiere? Ja.

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Åssiden Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Sentralfyr ble koblet ut på grunn av veldig høye strømutfgifter for sameiet. Radiator

som sitter i leiligheten nå er ikke i bruk og kan fjernes. Sameiet installerte ny felles varmtvannsbereder i kjeller.

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

Faglært arbeid:

1.Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Smartstrøm AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert automatsikringer, ny strømmåler og økt inntak(hovedkabel til 3.etg) i regi av sameiet.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens

økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder. Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg

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

Finansiering

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

Forsikring

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

Verdivurdering

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

Ansvarlig megler

Ole Anders Bjerkedok

Eiendomsmegler

Telefon: 482 62 702

E-post: ole.bjerkedok@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker

Postboks 13

3301 HOKKSUND

Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Her kan man innrede etter egne behov og ønsker.



Vinduene slipper inn rikelig med dagslys, noe som gir leiligheten en lys og luftig atmosfære.



Rommet har plass til seng, sofa og TV-løsning.



Lys og fin leilighet med behov for modernisering.



Kjøkkenet er av eldre dato og har behov for modernisering.



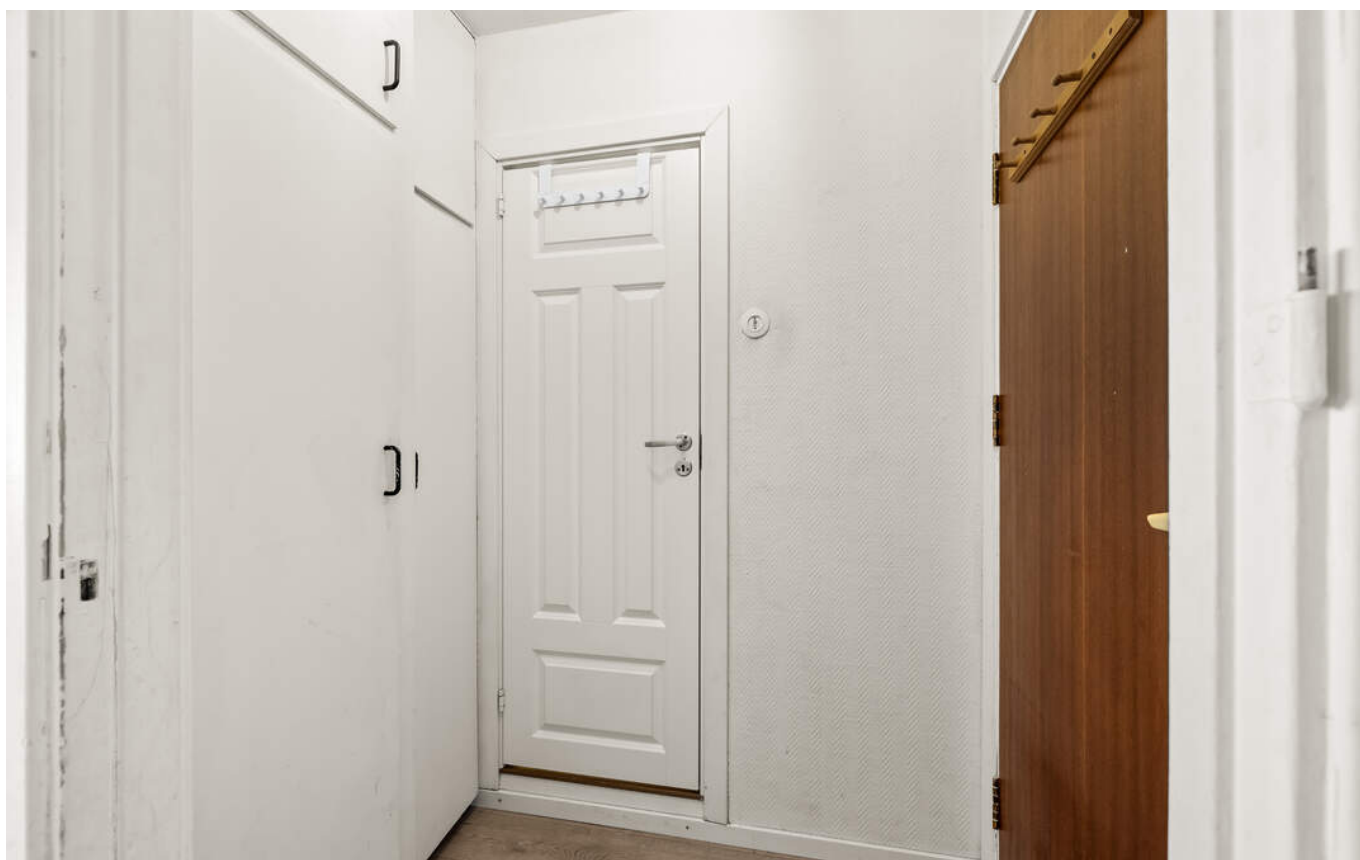
Det er frittstående komfyr og kjøkkenventilator med kullfilter.



Bad av eldre dato. Det må påregnes oppgraderinger og/eller rehabilitering av konstruksjoner og overflater.



Det er plass til en hyggelig spisegruppe på kjøkkenet.



Velkommen inn! I entreen møtes du av et praktisk garderobeskap som gir god oppbevaringsplass.

VÅRVEIEN 24

Nabolaget Åssiden - vurdert av 50 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Eldre



OFFENTLIG TRANSPORT

Vårveien	2 min
Totalt 10 ulike linjer 0.1 km	
Gulskogen stasjon	23 min
Linje R12, R13 1.9 km	
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

SKOLER

Åssiden skole (1-7 kl.)	4 min
403 elever, 19 klasser 0.3 km	
Øren skole (1-7 kl.)	19 min
442 elever, 21 klasser 1.6 km	
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10..19 min)	19 min
115 elever, 10 klasser 1.7 km	
Aronsløkka skole (1-7 kl.)	24 min
380 elever, 14 klasser 1.9 km	
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	13 min
360 elever, 28 klasser 1.1 km	
Åssiden videregående skole	18 min
1020 elever, 68 klasser 1.6 km	
Akademiet Ypsilon vgs	19 min
200 elever 1.7 km	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Farmen	9 min
Albjerk Bil Drammen	10 min



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 85/100



KVALITET PÅ SKOLENE

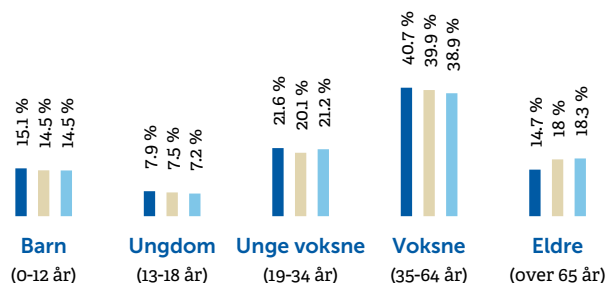
Veldig bra 81/100



NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område

Åssiden	1 470	717
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Personer

Husholdninger

BARNEHAGER

Åssiden barnehage (1-5 år)	4 min
43 barn 0.3 km	
Sinapse Play	11 min
Preg barnehager Åssiden (0-5 år)	12 min
34 barn 1 km	

DAGLIGVARE

Coop Extra Vårveien	2 min
Coop Extra Åssiden	7 min
Post i butikk 0.6 km	



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil



 2. Buss



 **KOLLEKTIVTILBUD**
Veldig bra 90/100

 **GATEPARKERING**
Lett 86/100

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 86/100

SPORT

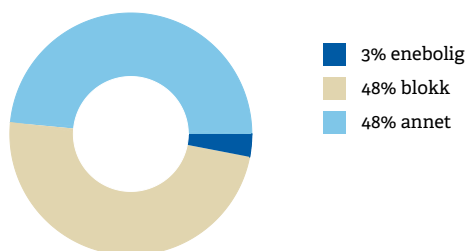
 **Åssiden idrettspark** **3 min** 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.3 km

 **Åssiden elvepark** **7 min** 
Ballspill, sandvolleyball 0.5 km

 **SKY Fitness Drammen** **15 min** 

 **Family Sports Club Akropolis Åssiden** **16 min** 

BOLIGMASSE



”

«Hyggelig og hjelpsomt nabolag. Barn får leke fritt og det er en flott blanding av eldre og unge!»

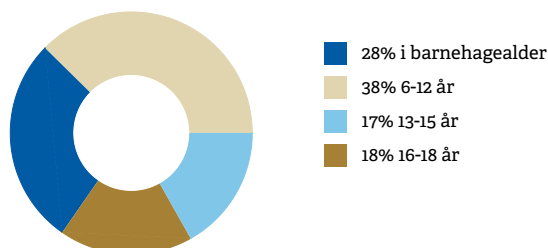
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Gulskogen Senter** **7 min** 

 **Vitusapotek Vårveien** **2 min** 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

49%

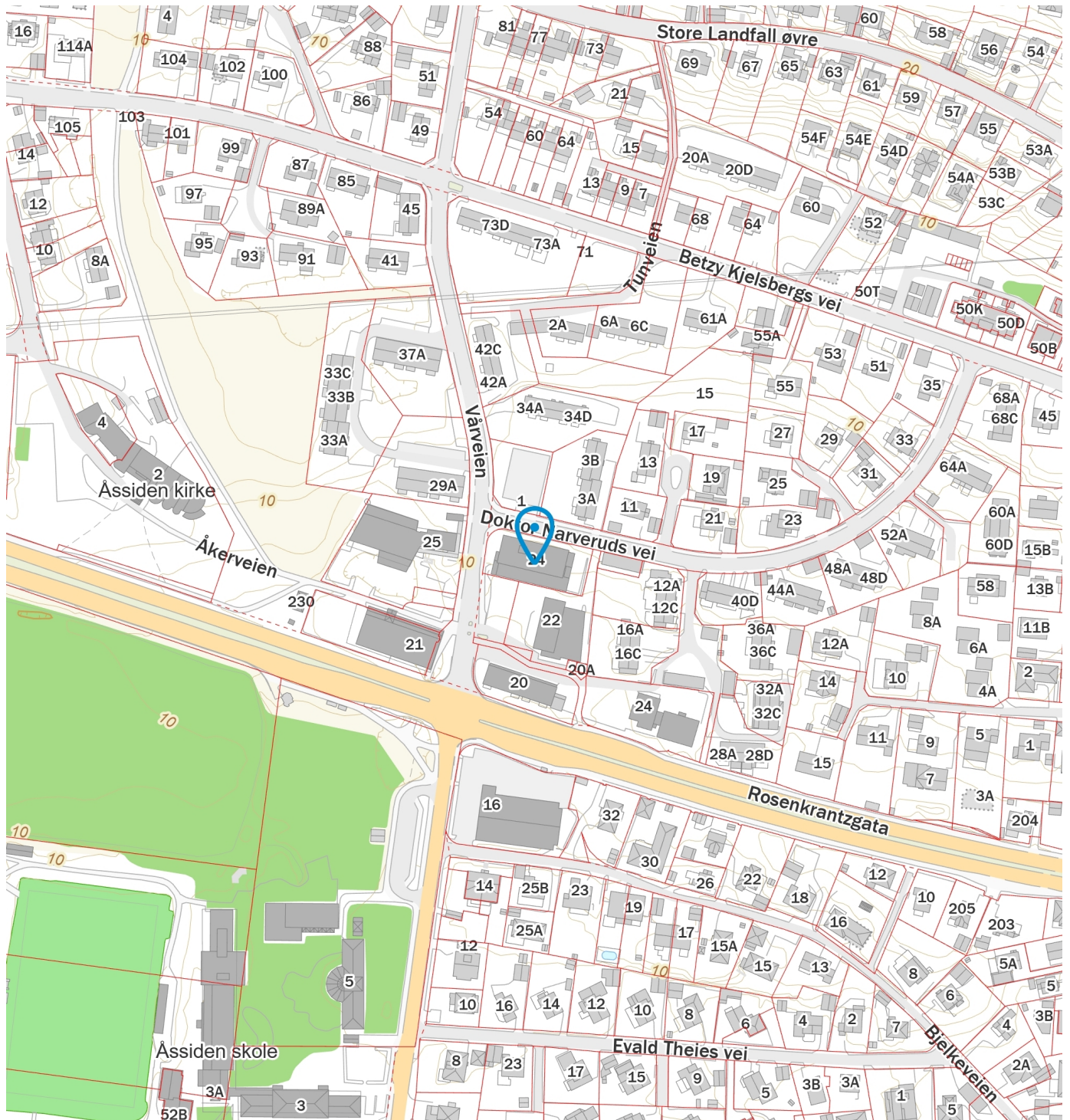
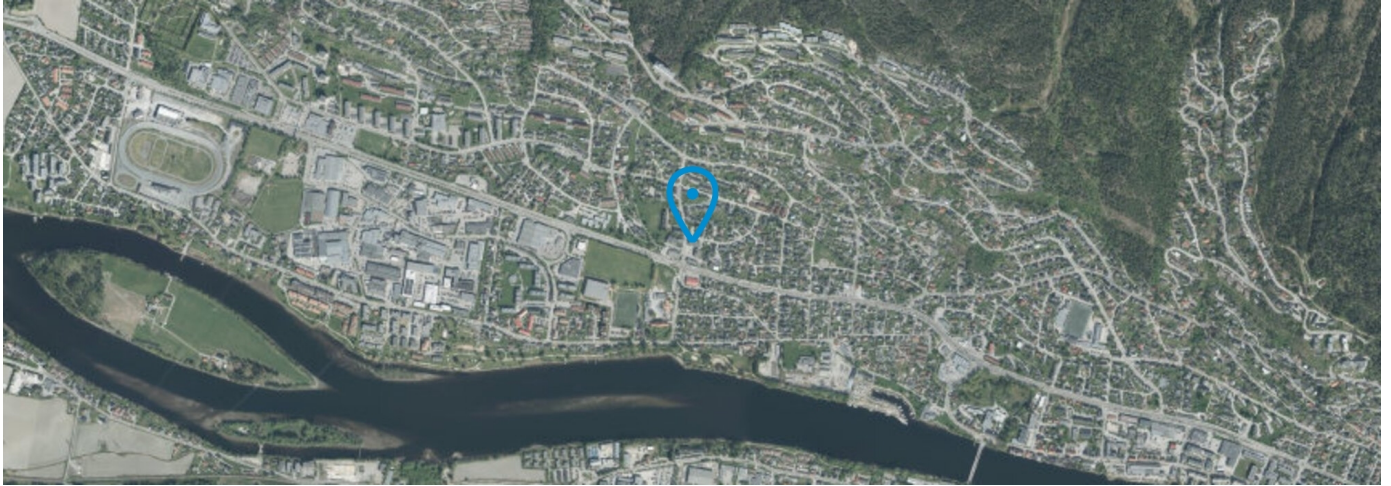
Åssiden

Drammen

Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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




Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Vårveien 24 , 3024 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 116, bnr. 676, snr. 17

Markedsverdi

1 750 000

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 29 m²



Befaringsdato: 23.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 22567-1104

Referansenummer: C1998

Autorisert foretak: Stærkeby Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Rune Stærkeby

Vår ref: Rune Stærkeby




TAKSTTEAM
DRAMMEN AS



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

Vedlegg: Takstrapport

Stærkeby Takst AS

Rune Stærkeby har over 35 års erfaring fra byggebransjen og kombinerer solid håndverksbakgrunn med høy kompetanse innen taksering. Han er utdannet tømrer med teknisk fagskole, og har arbeidet som takstmann siden 1999.

Rune utfører taksering av både næringsseiendom, bolig og fritidsbolig, og har godkjenning innen næringstaksering, tilstandsrapportering (REV-resi), skade og skjønn.

Han driver Stærkeby Takst AS – en faglig solid takstbedrift, godkjent som våtromsbedrift gjennom Fagrådet for våtrom (FFV).



Rapportansvarlig

Rune Stærkeby
Uavhengig Takstingeniør
rune@takst-t.no
908 86 971



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



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 for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Rapporten omfatter ikke leilighetens fellesdeler, og gjelder kun kontroll av innvendige overflater, fast innredning og teknisk utstyr, samt veranda tilhørende leiligheten. Leiligheten er i liten grad oppgradert i senere år, og det må påregnes normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr. Det anbefales å prioritere oppgraderinger av bad og kjøkken, samt øvrige innvendige overflater. Ifølge områdeanalyse fra Ambita ligger eiendommen innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire, uten registrert risiko for skred. Eiendommen ligger også innenfor gul støvsone fra vei. For øvrig tilstand henvises det til beskrivelsene av de enkelte bygningsdelene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1962

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med mur- og betongkonstruksjoner til antatt kultet grunn samt støpt kjellergulv. Yttervegger i betongkonstruksjoner og utvendig forblendet med teglstein. Yttertak i betongkonstruksjoner med flat form, teknet med papp. Taket er ikke nærmere besiktiget. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har finert hovedytterdør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malt elementdekke. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke registrert avvik i stue eller i gjennom kjøkkenet. Boligen har betongtrapp i felles trappegang. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har malt betonggulv med løse plastfliser, malt strie på vegger av mur, samt malt overflate i himling. Sanitærutstyr består av klosett, liten servant med underskap og dusjhjørne med forheng. Originalt sluk av jern. Elvifte i himling, tilluft under dør. Hulltaking er ikke utført, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Veggene er av mur, og hulltaking kunne derfor ikke gjennomføres. Det må påregnes oppgraderinger og/eller rehabilitering av konstruksjoner og overflater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående komfyr. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav eller forventninger. Det er ingenting som tyder på at ventilasjonen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales at ny eier vurderer tiltak for å tilpasse ventilasjonen ved endret bruk. Det har tidligere vært oljefyr med radiatorer i boligrom, anlegget er frakoblet og er ikke i bruk. Det er sentralanlegg for varmt vann. Noe åpent og noe skjult anlegg. Felles sSikringsskap med automatsikringer. Digital måler.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	32 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	32 m ²
Totalpris	1 750 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

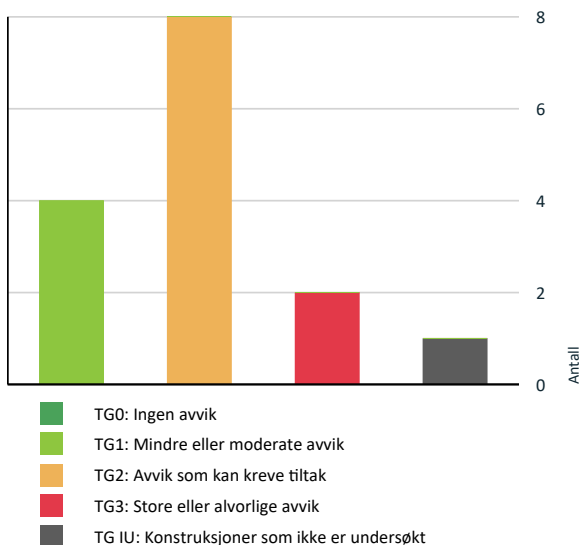
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Veggen mellom kjøkken og sovenisje er fjernet, og sovenisjen inngår nå som del av kjøkkenet. Endringen innebærer en bruksendring i forhold til opprinnelig godkjent planløsning. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent hos kommunen.

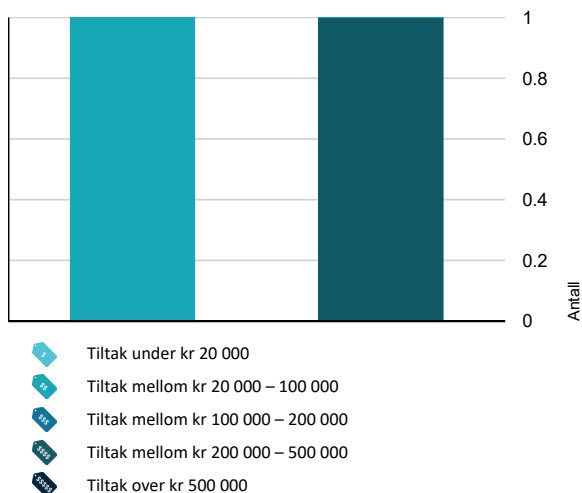
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater, innredninger og utstyr samt veranda tilhørende leiligheten. Eiendoms- og bygningsdeler utenfor leilighetens omsluttende yttervegger forutsettes å være felles vedlikeholds-/kostnadsansvar for sameiet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utendig > Vinduer [Gå til side](#)

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utendig > Dører [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠ Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i [Gå til side](#) henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår

1962

Kommentar

Tegninger

Anvendelse

Boligen er for tiden ubebodd.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Leiligheten bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Etter funn av (døde) tyske kakkerlakker ble leiligheten vasket ned og sprayet flere runder med insektmiddel samt satt inn gift innen det lagt nye gulver i disse rommene. Ikke hatt noen problemer etter det.
2023	Modernisering	Lekkasje på tak ble utbedret i regi av sameiet. Åssiden Rør AS koblet ut sentralfyren, arbeidene ble utført i regi av sameiet. Radiator som sitter i leiligheten nå er ikke i bruk.

UTVENDIG

TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1987

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Vinduer er i dårlig stand, og det midterste vinduet er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Det bør foretas utskifting av vinduer med punkterte eller sprukne glassruter, samt utbedring av avvik rundt innsetningsdetaljer og justering av vinduer som er vanskelig å åpne eller lukke.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, vil det være økt risiko for varmetap, fuktskader i omkringliggende konstruksjoner og redusert funksjonalitet på vinduene.

Kostnadsestimert: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Dører

Leiligheten har finert hovedytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Døren er slitt. Det er synlig slitasje på overflater, pakninger og hengsler, og det må påregnes behov for vedlikehold eller utskifting av disse delene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren bør vedlikeholdes eller oppgraderes for å sikre god tetthet og funksjon.

Manglende utbedring kan føre til trekk og redusert komfort, samt økt slitasje på dørens komponenter.

! TG 1 Andre utvendige forhold

Sameiet har en vedlikeholdsplan på felles deler i sameiet.

Siden 2020 til 2025 er det jevnlig utført oppgraderinger, det er blant annet utført:

Ny varmtvannsbeholder og nye koblinger.

Oppgradering og økt strømkapasitet opp til 3. etg.

Oppgraderte sikringsskap / 3 fas.

Radiatorer ble stengt ned. (Men vann ble ikke tappet hvis eventuelt fjernvarme med tiden skal tilkobles.)

Alle selveierleilighetene betaler for sin egen strøm.

Ny inngangsdør / inngangsparti til 2 og 3 etg. Nytt tak med takteking og nye innstikk sluk på tak.

(Taktektermester as) (Buskerud Blikk AS).

INNENDIG

! TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malt strie. Innvendige tak har malt elementdekke.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Sår i laminatgulvet ved døråpning fra entré er observert. Det er en del merker etter tidligere oppheng, og noe slitasje er registrert. Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det må påregnes en generell oppgradering.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør oppgraderes eller utbedres for å sikre et tilfredsstillende estetisk og funksjonelt nivå.

Dersom dette ikke gjøres, kan videre slitasje og skader oppstå, noe som kan redusere boligens verdi og brukskvalitet.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke registrert avvik i stue eller i gjennom kjøkkenet.

Tilstandsrapport

📌 TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert fuktskade i bunnen av baderomsdøren. I tillegg mangler dørbildet mellom entré og stue.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utskifting av dører med fuktskader og manglende dørbildet bør monteres. Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for videre skader, redusert funksjon og estetisk forringelse.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

📌 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet har malt betonggulv med løse plastfliser, malt strie på vegger av mur, samt malt overflate i himling. Sanitærutstyr består av klosett(ny), liten servant med underskap og dusjhjørne med forheng. Originalt sluk av jern. Elvifte i himling, tilluft under dør.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rør bryter gjennom gulvet i dusjsonen, og sluket har rustdannelser. Innredningen viser tegn til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Rørene som bryter gjennom gulvet i dusjsonen bør tettes forsvarlig, og sluket bør vurderes for utskifting på grunn av rustdannelser. Innredningen med tegn til fuktskader bør skiftes ut.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, er det økt risiko for vannlekkasjer, fuktskader og videre forringelse av våtrommets tilstand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



2. ETASJE > BAD

📌 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført, da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilstøtende konstruksjoner. Veggene er av mur, og hulltaking kunne derfor ikke gjennomføres. Det må påregnes oppgraderinger og/eller rehabilitering av konstruksjoner og overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter av eldre dato. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående komfyr.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Det bør vurderes oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredningen for å oppnå tilfredsstillende funksjonalitet og brukervennlighet. Manglende bruksfunksjoner kan medføre redusert komfort og praktisk bruk, samt økt risiko for slitasje og skader over tid.



2. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Tilstandsrapport

Det bør vurderes utskifting av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og følgeskader på bygningskonstruksjoner.

ⓘ TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør vurderes utskifting av avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

ⓘ TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vinduer.

Denne typen ventilasjon var vanlig på oppføringstidspunktet, men oppfyller ikke dagens krav eller forventninger.

Det er ingenting som tyder på at ventilasjonen i boligen ikke fungerer tilfredsstillende med dagens bruk, men det anbefales at ny eier vurderer tiltak for å tilpasse ventilasjonen ved endret bruk.

ⓘ TG 2 Varmesentral

Det har tidligere vært oljefyr med radiatorer i boligrom, anlegget er frakoblet og er ikke i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radiatorene er stengt ned, men vannet er ikke tappet ut av anlegget dersom det på et senere tidspunkt skal tilkobles fjernvarme.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er passert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vannet bør tappes ut av anlegget dersom det ikke skal benyttes, for å unngå risiko for frostskafer, korrosjon eller lekkasjer i radiatorsystemet.

Siden mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er passert, bør det også vurderes om deler av anlegget bør byttes ut eller oppgraderes for å redusere risiko for skader.

ⓘ TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann. Ny varmtvannsbeholder og nye koblinger utført i regi av sameiet.

Årstall: 2023

Kilde: Info fra sameie/borettslag

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Noe åpent og noe skjult anlegg. Felles sSikringsskap med automatsikringer.
Digital måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1962 Det ble i 2023 installert automatsikringer, ny strømmåler og økt inntak (hovedkabel til 3.etg) i regi av sameiet. Det er forøvrig ukjent alder på det resterende elektriske anlegget.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæring fra Smartstrøm as den 2026-01-26. Ombygging/rehabilitering.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja På grunn av alder på anlegget og manglende el-kontroll de siste 5 år anbefales det å utføre en el-kontroll av ett autorisert elektro firma.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Det elektriske anlegget er i hovedsak av eldre dato, med unntak av oppgraderinger utført i regi av sameiet i 2023, herunder installasjon av automatsikringer, ny strømmåler og økt inntak (hovedkabel til 3. etasje). Alder på øvrige deler av det elektriske anlegget er ukjent. Eldre anlegg oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav, og feil eller mangler kan forekomme uten å avdekkes ved visuell kontroll. Det anbefales at anlegget gjennomgås av registrert elektroinstallatør for vurdering av sikkerhet og eventuelt oppgraderingsbehov.

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

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 befaringstidspunktet.

Det er ikke påvist avvik som utgjør risiko for helse, miljø eller sikkerhet ved befaringstidspunktet. Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt og ingen forhold er observert som krever tiltak.

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

32 m²/29 m²

Boligbygg med flere boenheter : Bod, Entré, Bad, Stue, Kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 750 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 1 800 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 750 000

Konklusjon markedsverdi

1 750 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Vårveien 24 ,3024 DRAMMEN 34 m ² 1963 0 sov	27-02-2022	2 350 000	2 470 000		2 470 000	72 647
2 Tunveien 6C ,3025 DRAMMEN 46 m ² 1954 1 sov	17-10-2024	2 750 000	2 650 000	69 809	2 719 809	59 126
3 Valbrottveien 2B ,3024 DRAMMEN 48 m ² 1957 1 sov	02-11-2025	2 550 000	2 470 000	232 473	2 702 473	56 302
4 Vårveien 24 ,3024 DRAMMEN 50 m ² 1963 1 sov	29-12-2024	2 490 000	2 440 000	30 611	2 470 611	49 412
5 Betsy Kjelsbergs vei 61B ,3024 DRAMMEN 46 m ² 1954 1 sov	27-05-2025	2 090 000	2 000 000	127 616	2 127 616	46 253

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader pr. år.	Kr.	16 080
Vedlikeholdskostnader	Kr.	8 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	24 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	1 950 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 810 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	1 150 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 1 150 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markeditilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	650 000
-------------------	-----	---------

Beregnet tomteverdi

Kr. 650 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 800 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

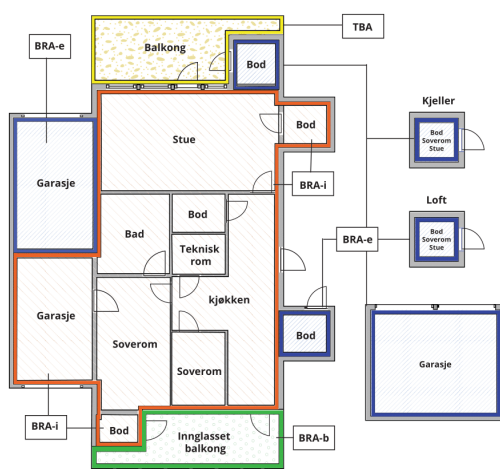
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller		3		3	
2. etasje	29			29	
SUM	29	3			
SUM BRA	32				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Bod	
2. etasje	Entré, bad, stue, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Vegg mellom kjøkken og sovenisje er fjernet, og sovenisjen inngår nå som del av kjøkkenet. Endringen innebærer en bruksendring i forhold til opprinnelig godkjent planløsning. Det foreligger ingen dokumentasjon på at tiltaket er omsøkt eller godkjent hos kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: I 2022 ble leiligheten vasket ned og sprayet flere runder med insektmiddel samt satt inn gift innen det lagt nye gulver i disse rommene.

I 2023 ble lekkasje på tak ble utbedret i regi av sameiet. Sentralfyr ble koblet ut i regi av sameiet.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	29	0

Vårveien 24 , 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 676
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.1.2026	Rune Stærkeby	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	116	676		17	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vårveien 24

Hjemmelshaver

Arnesen Lillian, Petterson Mats Jonas

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i meget solrikt og attraktivt boområde på Åssiden. Kort vei til alle servicetilbud, Åssiden barneskole, friområder, dagligvareforretning, fysioterapeuter, legesenter, apotek, frisør og flotte friområder langs elveparken. Ca 4 km til Drammen sentrum med god offentlig kommunikasjon. Bussholdeplass like ved.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor kommuneplanens arealdel. Kombinert bolig og næring.

Om tomten

Opparbeidede fellesarealer. Parkering langs vei.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Bygningsforsikring er felles for sameiet, polise er ikke innhentet.

Vedlegg: Takstrapport

Vårveien 24 , 3024 DRAMMEN
Gnr 116 - Bnr 676
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsførerinfo	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	22.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Lillian Arnesen

Mats Jonas Pettersson

Boligen

Vårveien 24

3024 Drammen

3301-116/676/0/17

- Boligen ble kjøpt 2022
- Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Det har alltid vært dusjet rett på gulv/vegg som ikke er en gunstig løsning. Baderomsinnredning har store fuktskader.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Lekkasje fra tak i 2023. Utbedret i regi av sameiet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Husker ikke

Beskrivelse av arbeidet: Lekkasje på tak ble utbedret i regi av sameiet.

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

♦ Ja

Det har vært vanninntrengning som følge av brukerfeil fra leietaker som har gitt fuktskader og kondens i vinduer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ Ja

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Vanninntrengning i kjeller i forbindelse med et ekstremvær/mye regn i 2024 som førte til vann på gulv hvor det er kjellerbod. Det anbefales å lagre ting litt opp fra gulvnivå.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Se punkt 7 vedrørende fukt i kjeller.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Ja**

Ved kjøp i januar 2022 ble gammelt gulv og teppe i gang, stue og kjøkken fjernet. Det ble da oppdaget rester (døde) av "tyske kakkerlakker".

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vasket ned og sprayet flere runder med insektsmiddel samt satt inn gift innen det ble lagt nye gulver i disse rommene. Ikke hatt noen problemer etter det.

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Åssiden Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Sentralfyr ble koblet ut på grunn av veldig høye strømutfgifter for sameiet. Radiator som sitter i leiligheten nå er ikke i bruk og kan fjernes. Sameiet installerte ny felles varmtvannsbereider i kjeller.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Smartstrøm AS

Beskrivelse av arbeidet: Installert automatsikringer, ny strømmåler og økt inntak(hovedkabel til 3.etg) i regi av sameiet.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Vårveien 24, 3024 DRAMMEN

Dato for energimerking

23.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-249779

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

7780818

Gårdsnummer

116

Bruksnummer

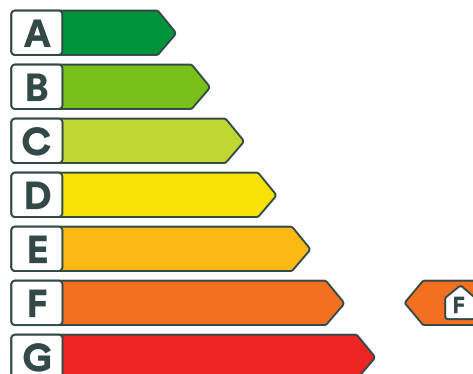
676

Seksjonsnummer

17

Bruksenhetsnummer

H0307



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1963

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

29,0 m²

Oppvarmet bruksareal

29,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

MurTeglstein

Oppvarming

Elektrisitet

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

304,51 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

322,78 kWh/m²

Totalt levert pr. år

9 361 kWh



Vårveien 24, 3024 DRAMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
































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

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

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










































Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forskningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Fjernveg - På bakken - Nåværende	 Fjernveg - På bakken - Fremtidig	 Hovedveg - På bakken - Nåværende
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Grense for sikringsoner	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Andre sikringsoner
 Boligbebyggelse - Nåværende	 Sentrumsformål - Nåværende	 Idrettsanlegg - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 KpOmråde	

Vedlegg: Reguleringsplaner

Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forskningskurve	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	 RpGrense	 RpFormålgrense
 RpSikringGrense	 Avkjørsel - både inn og utkjøring	 Tunnelåpning
 Regulert tomtegrense	 Planlagt bebyggelse	 Bebyggelse som inngår i planen
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert støyskjerm
 Boligområde	 Forretning	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde
 Felles avkjørsel	 Felles gangareal	 Felles grøntareal
 Forretning/Kontor	 Unyansert formål	 Frisikt
 Andre sikringssoner	 Nærmiljøanlegg	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg	 Annen veggrunn - grøntareal

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-116/676/0/17, Vårveien 24, 3024 DRAMMEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	12.01.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	12.01.2026	Vær oppmerksom
Støysoner	22.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

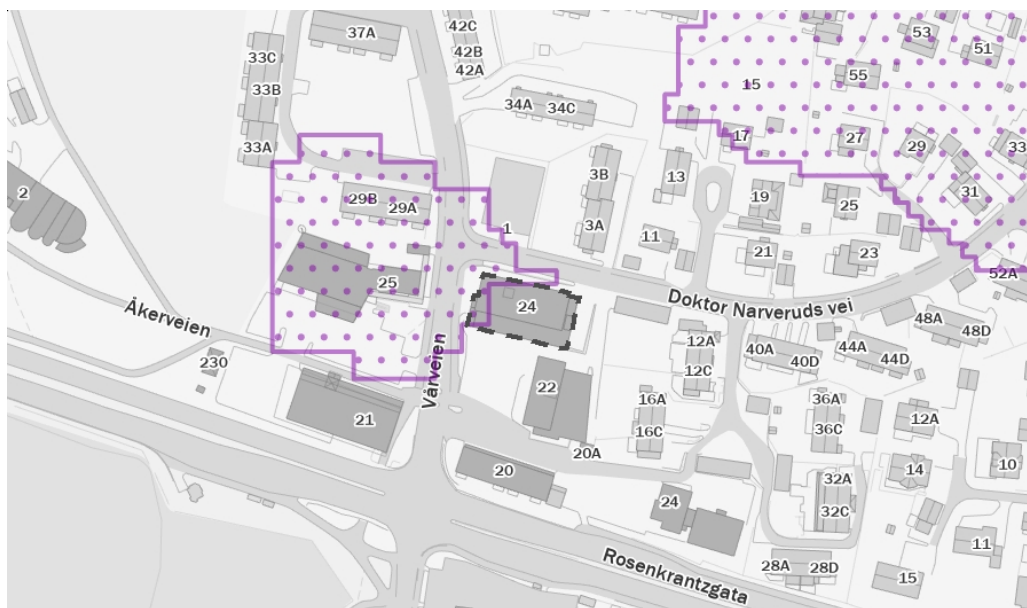
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.46 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.8 km
Flomfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Forurenset grunn	12.01.2026	Ikke funnet	0.38 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	12.01.2026	Ikke funnet	0.12 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.3 km
Skredfaresoner	12.01.2026	Ikke funnet	27.3 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.33 km






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

Kvikkleire

Sist sjekket:	12.01.2026			
Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktsomhetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsomhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

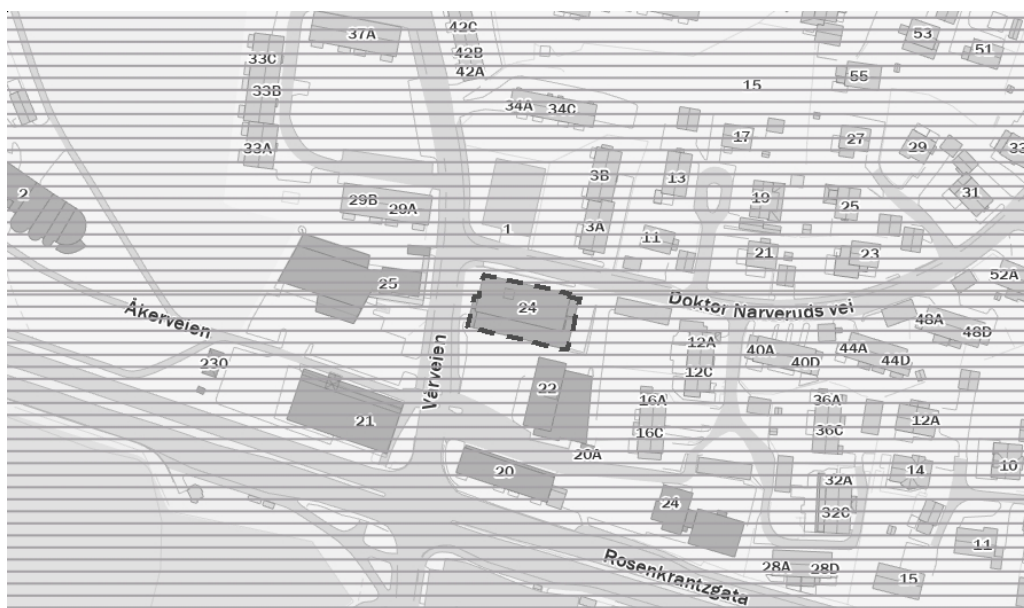
Aktsomhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 12.01.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

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

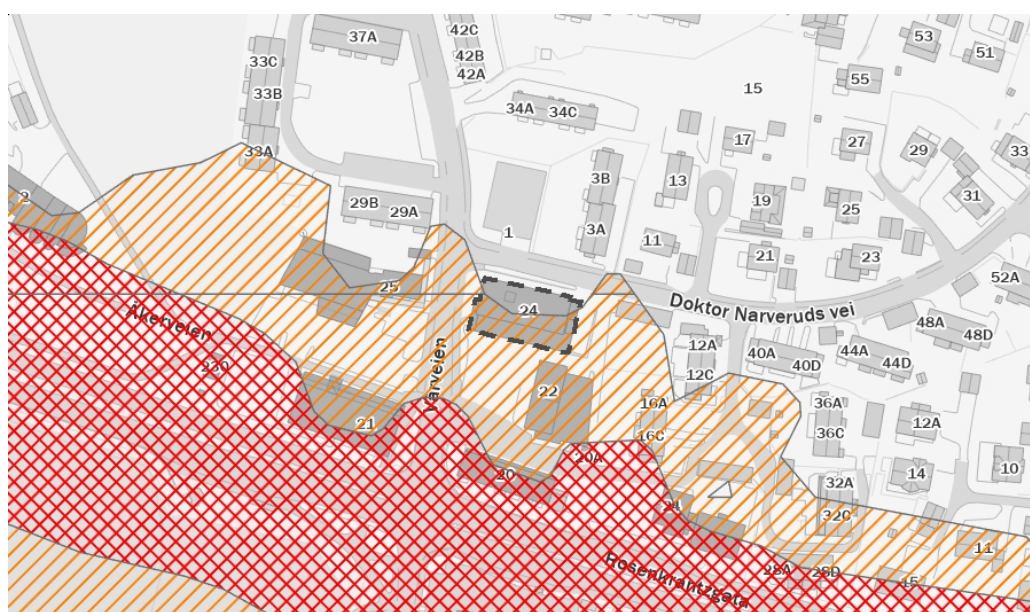
Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Støysoner

Sist sjekket:	22.12.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring



Beskrivelse

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

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningssmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støvfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støvfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Herr Sören Fallmo,
Vårveien 24,
Drammen.

394/59

Vårveien 24

Sören fallmo

23 8 65.

Erling Kustad.

Knut Glesne.

Vedlegg: Informasjon om ferdigattest



Drammen kommune

Utskriftsdato: 25.01.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3005	Gårdsnr.	116	Bruksnr.	676	Festenr.		Seksjonsnr.	17
Adresse:	Vårveien 24, 3024 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kommentarer:	Vedlagte dokument datert 23.08.1965, er et gjennomslag av ferdigattesten som i sin tid ble sendt til byggherren. Dermed er dette godtatt som bevis på at ferdigattest er utstedt.	

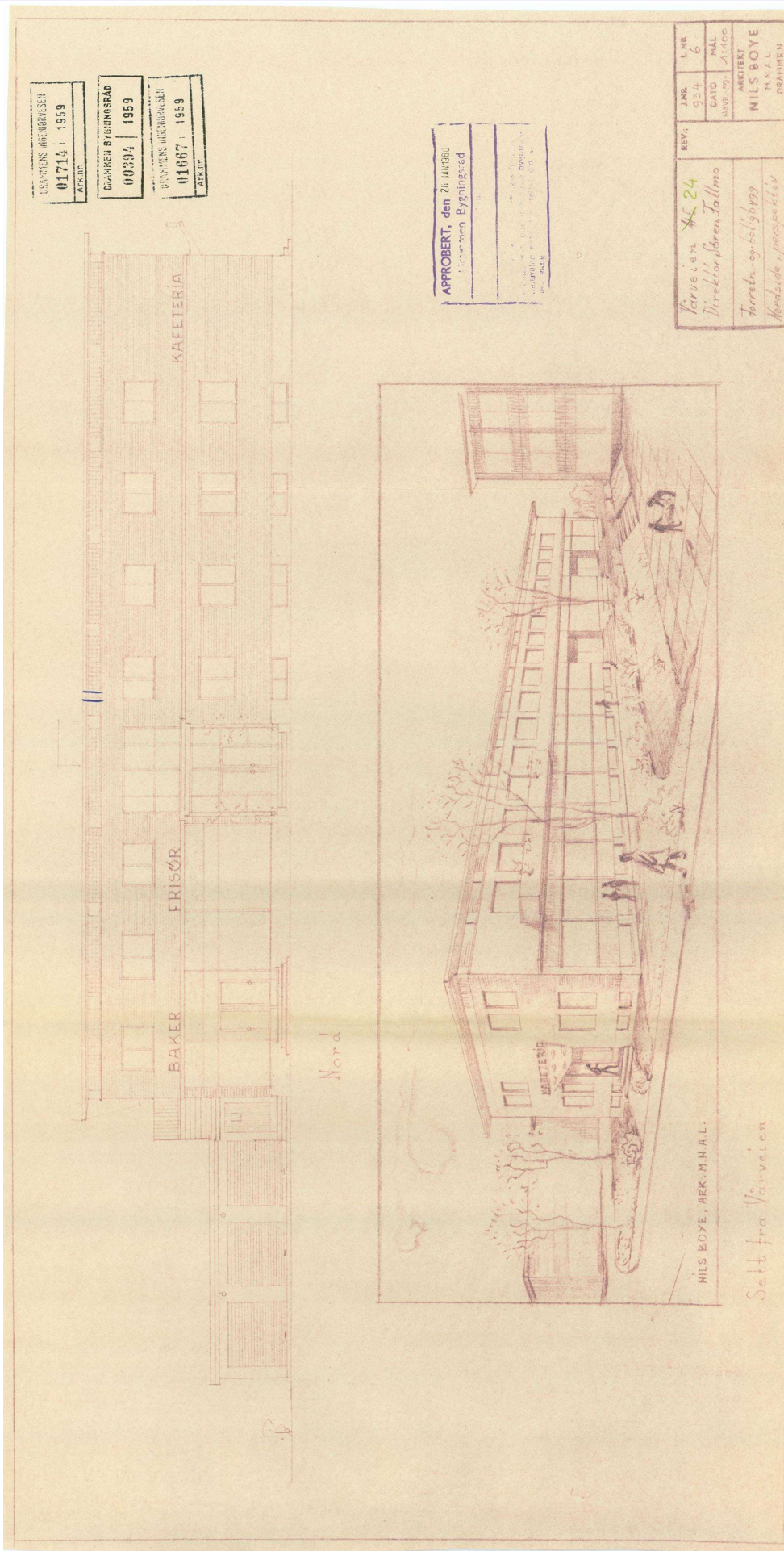
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Vedlegg: Bygningstegninger fasade



Wefile AS
Grønland 32 B
3045 Drammen

Vår ref: 2869260008
Stavanger, 22.01.2026

Megleropplysninger - Vårveien 24 - gnr. 116, bnr. 676, snr. 17 (Ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Navn selger	Adresse	Fødselsdato
Mats Jonas Pettersson	Såsengata 36, 3050 Mjøndalen	20.06.1978
Lillian Arnesen	Såsengata 36, 3050 Mjøndalen	15.09.1977

I forbindelse med salgoppdrag av ovennevnte ber vi om at nedenstående opplysningsskjema fylles ut så langt det er mulig.

I tillegg ber vi om å få oversendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/kjøper

Vennligst oversend ønsket informasjon til vårt kontor så snart som mulig, gjerne på e-post mona.jensen@em1sornorge.no.

På forhånd takk!

Med vennlig hilsen
EiendomsMegler 1 Servicesenter

Mona Jensen

Meglerstøtte

Mobil: 481 81 945 E-post: mona.jensen@em1sornorge.no

Navn på eier(e):

Mats Jonas Pettersson

Lillian Arnesen

Vedlegg: Megleropplysninger

Navn på eier(e):

Informasjon om sameiet			
Sameiets org.nr. og navn:	97977 0497 Sameiet Vårveien 24		
Forsikringselskap:	TRYG	Polisenr.:	8580208
Har sameiet mottatt nabovarsel?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv	
Har sameiet fått noen krav om offentlige pålegg som ikke er utført?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, hva består pålegget i?			
Foreligger det rapporter som omhandler bygningsmassen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Hvis ja, fremkommer det anbefalinger som vil medføre økning i gjelden og felleskostnadene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Parkerings- og garasje			
Følger det parkeringsplass med boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Parkeringsplassens nummer:	
Følger det garasje med boligen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Garasjens nummer:	
Annen relevant informasjon om parkeringsforhold, herunder parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, evt. kostnader etc.			
Er det mulig med el-bil lading i sameiet?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading	

Vedlegg: Megleropplysninger



Veggdyr/skadedyr og husstoppforlånning						
Er det avdekket veggdyr/skadedyr i sameiets boligmasse?			<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvilke skadedyr?	
Er det igangsatt sanering?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hva består saneringen i?		
Dyrehold						
Er dyrehold tillatt?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?		
Søknelse/forkjøpsrett/utleie						
Er det forkjøpsrett i sameiet?			<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvor mange dagers forkjøpsrett praktiseres?	
Hvordan skal forkjøpsretten avklares?						
Er utleie tillatt?		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Evt. vilkår for utleie?		
Kreves styregodkjenning av ny eier?			<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån og andel/fellesgjeld						
Lagets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Type rente (flytende/fast)	Terminbeløp:
1	DNB	722 656	2033			9821,-
2						
Seksjonens andel av fellesgjelden:					Kr.	12.466,-
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?	
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?			

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Eiker
Telefon 32 77 97 00
E-post hokksund@em1sornorge.no

Besøksadresse
Stasjonsgata 61
3301 Hokksund

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Megleropplysninger

EiendomsMegler **1**

Fellesutgifter og andre kostnader			
Fellesutgifter pr. mnd.	Kr. 4030	Er det noen restanse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Forfallsdato:	01.01 01.04 01.07 01.10	Fellesutgiftene inkluderer:	Hvis ja, restanse kr.
	Betales forskuddsvis	Kommunaleavgifter Renovasjon Vaktmester Renhold Lån	Forsikring bygning vedlikeh. - 11 - strøm - fellesområde
Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:			
Avregner forretningsfører fellesutgiftene?			<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller det er iverksatt tiltak som kan medføre endring?			<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Hvis ja, beskriv			
Hvis ja, ny fellesuttgift:	kr.	Når trer eventuell endring i kraft?	Dato
Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i fellesutgiftene?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, beskriv:	Beløp pr. mnd kr.
Besørger sameiet velavgift eller lignende avgifter?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr.	
Poster til skattemeldingen			
Seksjonens renteinntekter	kr: -	Seksjonens renteutgifter	kr: 912,-
Følger det med en andel formue til seksjonen?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, andel formue pr. 31.12 (siste ligning)
Gebyr			
Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
		3700,-	5140.05.22573 Samvitt
Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, kr.	Kontonummer for betaling:
		3500,-	1506.34.66260 Wefile AS
Eventuelle andre gebyrer	Beskrivelse:	kr.	Kontonummer for betaling:

For Wefile AS

Sted,

dato: Drammen 23/1-20

Signatur: Hege Håsum

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Foretaksregisteret NO 958 427 700
www.eiendomsmegler1.no

Avdeling Eiker
Telefon 32 77 97 00
E-post hokksund@em1sornorge.no

Besøksadresse
Stasjonsgata 61
3301 Hokksund

Fakturaadresse / fakturamottak
EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS
Boks 250 NO958427700MVA, 4068 Stavanger

Vedlegg: Vedtekter

VEDTEKTER FOR SAMEIET VÅRVEIE 24, DRAMMEN

§1

Sameiets navn er Sameiet Vårveien 24 om omfatter eiendommer gnr 116 bnr 576 i Drammen kommune.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresser gjennom vedtekter som er nedtegnet.

Eiendommen er delt i 18 eierseksjoner innenfor sameiet beregnet på bolig og nærings formål. Tomten og deler av bebyggelsen som ikke omfattes av eierseksjoner er felles arealer. Arealet på eiendommens kortsida er beregnet til vareinntak m.v og må ikke benyttes til parkering eller hensettelse av gjenstander. Arealet på eiendommens kortsida mot vest disponeres av forretningene i byggets 1.etg til de aktiviteter de blir enige om.

§2

Fastsettelsen av sameiebrøkene bygger på bruksenhetens areal.

§3

Til hver sameieandel er det knyttet rett til eksklusiv bruk av seksjon. Denne bruksretten følger sameiedelen og kan ikke skilles fra denne. Heller ikke på annen måte kan rettigheter i Sameiet skilles for særskilt overdragelse eller bruk. For øvrig har hver eier full disposisjonsrett over sin eierandel, derunder rett til salg, bortleie og pantsettelse så langt slike transaksjoner ikke kommer i strid med disse vedtekter eller gjeldende lover.

Salg og bortleie skal meddeles styret skriftlig for registrering, som melder slike transaksjoner videre til sameierne. Sameiere har ikke forkjøpsrett. Ved fremleie av hele seksjonen skal leieren gjøre seg kjent med de gjeldende vedtekter og ordensregler og undertegne at han/hun vil rette seg etter disse. Ved mislighold av bortleieavtalen kan Sameiet kreve at eieren avbryter leieforholdet. Ved salg av seksjon betales det en eierskifteavgift til sameiet som fastsettes i sameie møtet.

§4

Fellesutgifter og utgifter til utvendig og innvendig vedlikehold fordeles på seksjonene. Innenfor hver sektor fordeles disse utgiftene etter sameie brøken. Som fellesutgifter regnes varmt vann, kommunale avgifter, huseier forsikring, lys i fellesrom, renhold, brøyting o.l Vannforbruk beregnes også etter sameier brøk uavhengig av type næring/bolig. Skift av vinduer og ytterdører gjøres for sameiers egen regning. Vinduer kan bare skiftes etter godkjent vindusplan. Styret må informeres om planlagt skift av vinduer.

§5

For Sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig etter fordeling i henhold til pkt.2. Overfor tredjemann har sameierne delt ansvar etter sameiebrøkene, jfr lov om Eierseksjoner av 22.06.2018 §30

Vedlegg: Vedtekter

§10

Sameiestyret skal bestå av 2-4 medlemmer og en vara. Styret velger selv sin formann og varaformann. Medlemmene velges for to år av gangen.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles interesser i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Den daglige drift av sameiet utøves av styret eller av en av styret valgte forretningsfører. Styret fastsetter eventuell forretningsførers godtgjørelse og øvrige betingelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes på alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møteleder stemme utslaget.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig forsikring (huseierforsikring – bygningskasko)

For ekstra innredningsarbeider og påkostninger utover det som er standard og omfattes av sameiets fellesforsikring må seksjonseierne selv dekke forsikring.

Eventuell selvassurans som faller på sameiets forsikring skal dekkes av sameiets fellesutgifter.

§11

Hver seksjonseier er forpliktet til å bekoste alt innvendig vedlikehold. Styret kan gi påbud om vedlikeholdsarbeider der dette er påkrevet av grunner som vedrører felles interesse. Unnlater en seksjonseier å foreta det nødvendige vedlikehold av sin enhet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameiet sørge for vedlikeholdet for vedkommende regning 2 uker etter at sameieren har fått varsel i rekommandert brev. Eventuelt tiltak etter foregående punktum kan i særlig tilfelle av frykt for betydelig og rask skadeutvikling utføres før utløpet av slik varslingsfrist. Innvendinger mot pålegg om vedlikehold kan forlange behandlet på ekstraordinært sameiermøte.

§12

Sameiet kan ikke oppløses uten at eiendommen kondemneres, i så fall kreves enstemmig sameievedtak.

§13

Vedtektene med senere eventuelle endringer er bindende for senere eiere.

Endret 10.04.2019

Styret Sameiet Vårveien 24

Anett Glittfjell, Kiran Jhooti, Kristoffer Duch

Årsregnskap for
SAMEIET VÅRVEIEN 24

979776497

Regnskapsår
01.01.2024 - 31.12.2024

Vedlegg: Årsregnskap 2024

SAMEIET VÅRVEIEN 24
979 776 497

Resultatregnskap

	Note	2024	2023
Driftsinntekter			
Salgsinntekt		859 500	879 717
Annen driftsinntekt		77 572	60 070
Sum driftsinntekter		937 072	939 787
Driftskostnader			
Annen driftskostnad	1	-965 536	-1 213 120
Sum driftskostnader		-965 536	-1 213 120
Driftsresultat		-28 464	-273 333
Finansinntekter			
Annen renteinntekt		0	781
Sum finansinntekter		0	781
Finanskostnader			
Annen rentekostnad		-51 688	-52 270
Sum finanskostnader		-51 688	-52 270
Netto finans		-51 688	-51 489
Årsresultat		-80 152	-324 822
Overføringer			
Udekket tap		-80 152	-324 822
Sum overføringer		-80 152	-324 822

Vedlegg: Årsregnskap 2024

SAMEIET VÅRVEIEN 24
979 776 497

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Andre langsiktige fordringer		-1 000	0
Sum finansielle anleggsmidler		-1 000	0
Sum anleggsmidler		-1 000	0
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	7 626
Sum fordringer		0	7 626
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		72 775	102 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		72 775	102 058
Sum omløpsmidler		72 775	109 683
SUM EIENDELER		71 775	109 683

Vedlegg: Årsregnskap 2024

SAMEIET VÅRVEIEN 24
979 776 497

Balanse

	Note	31.12.2024	31.12.2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		-858 834	-778 682
Sum opptjent egenkapital		-858 834	-778 682
Sum egenkapital		-858 834	-778 682
Gjeld			
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	2	789 101	694 438
Øvrig langsiktig gjeld	2	0	1 000
Sum annen langsiktig gjeld		789 101	695 438
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		87 801	98 329
Annen kortsiktig gjeld		53 706	94 598
Sum kortsiktig gjeld		141 508	192 927
Sum gjeld		930 609	888 365
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		71 775	109 683

DRAMMEN, 20.02.2025

Anne Målfrid Landstad
styrets leder

Bahattin Sünbül
styremedlem

Anett Frog Glittfjell
styremedlem

Krzysztof Jerzy Duch
styremedlem

Vedlegg: Årsregnskap 2024

SAMEIET VÅRVEIEN 24
979 776 497

Noter

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

Salgsinntekter

Inntektsføring ved salg av varer skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de leveres.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler som er knyttet til varekretsløpet er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer klassifiseres som omløpsmidler hvis de forfaller til betaling innen ett år etter transaksjonsdagen. Tilsvarende klassifiseres gjeld som kortsiktig hvis gjelden forfaller til betaling innen ett år. Langsiktig gjeld er gjeld som forfaller senere enn ett år etter transaksjonsdagen. Første års avdrag på langsiktige fordringer og langsiktig gjeld klassifiseres likevel ikke som omløpsmiddel og kortsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost. Varige anleggsmidler avskrives etter en fornuftig avskrivningsplan. Anleggsmidlene nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld med unntak av andre avsetninger balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Forøvrig er følgende regnskapsprinsipper anvendt:

Forsikret pensjonsforpliktelse er ikke balanseført - kostnaden er lik premien. Leieavtaler er ikke balanseført.

Selskapet har ikke endret regnskapsprinsipp fra 2023 til 2024.

Vedlegg: Årsregnskap 2024

SAMEIET VÅRVEIEN 24
979 776 497

Note 1 - Annen Driftskostnad

	2024	2023
Renovasjon	103255	108906
Vann og avløp	170826	135435
Strøm	86909	181682
Renhold	95568	62546
Vaktmestertjeneste	50502	90851
Reparasjon og vedlikehold bygning	61844	403398
Reparasjon og vedlikehold annet		100004
Forsikrings sak	175729	
Honorar regnskap	74800	51338
Forsikring	44491	40365
Diverse andre kostnader	38237	38595
Advokat kostnader	63375	
Annen driftskostnad	965 536	1 213 120

Note 2 - Gjeld og garantiforpliktelser

Mer om gjeld

DnB Bank ASA, refinansiert 16.06.2024 løpetid 10 år

Antall årsverk

Selskapet har ikke hatt ansatte i løpet av regnskapsåret.



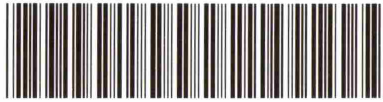
Begjæring om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

REGISTRERT
1 JUNI 1989
DRAMMEN BYRETT
DAGBOKNR: 5105

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
O.K.Solberg A/S	Vårveien 24, 3024 Drammen	826870

1. Eiendom	Gnr. 116	Bnr. 676	Fnr.	Kommune Drammen
2. Hjemmels- haver	Navn O.K. Solberg A/S		Fødselsnummer	
 Doknr: 5105 Tinglyst: 01.06.1989 Emb. 090 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM				
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at <ul style="list-style-type: none"> a) <input checked="" type="checkbox"/> eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). <input type="checkbox"/> oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> bruksenheterens areal eller <input type="checkbox"/> bruksenheterens innbyrdes verdi c) <input type="checkbox"/> kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). <input checked="" type="checkbox"/> eller kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. <input type="checkbox"/> eller kommunen har meddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen <input type="checkbox"/> eller seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikrafttredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1989/5105/90
Attestingstidspunkt 2026-01-22 14:12

Side 2 av 12

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	521		21				41			
2	N	126		22				42			
3	N	84		23				43			
4	N	84		24				44			
5	N	104		25				45			
6	N	44		26				46			
7	N	84		27				47			
8	B	70		28				48			
9	B	100		29				49			
10	N	58		30				50			
11	N	75		31				51			
12	B	39		32				52			
13	B	37		33				53			
14	B	57		34				54			
15	B	39		35				55			
16	B	57		36				56			
17	B	29		37				57			
18	B	57		38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		1665		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her:

7. Supplerende tekst

Dato 22/5-89	Hjemmelshaver(ne)s underskrift O. K. SOLBERG a.s. <i>O. K. Solberg</i>
Sted Drammen	

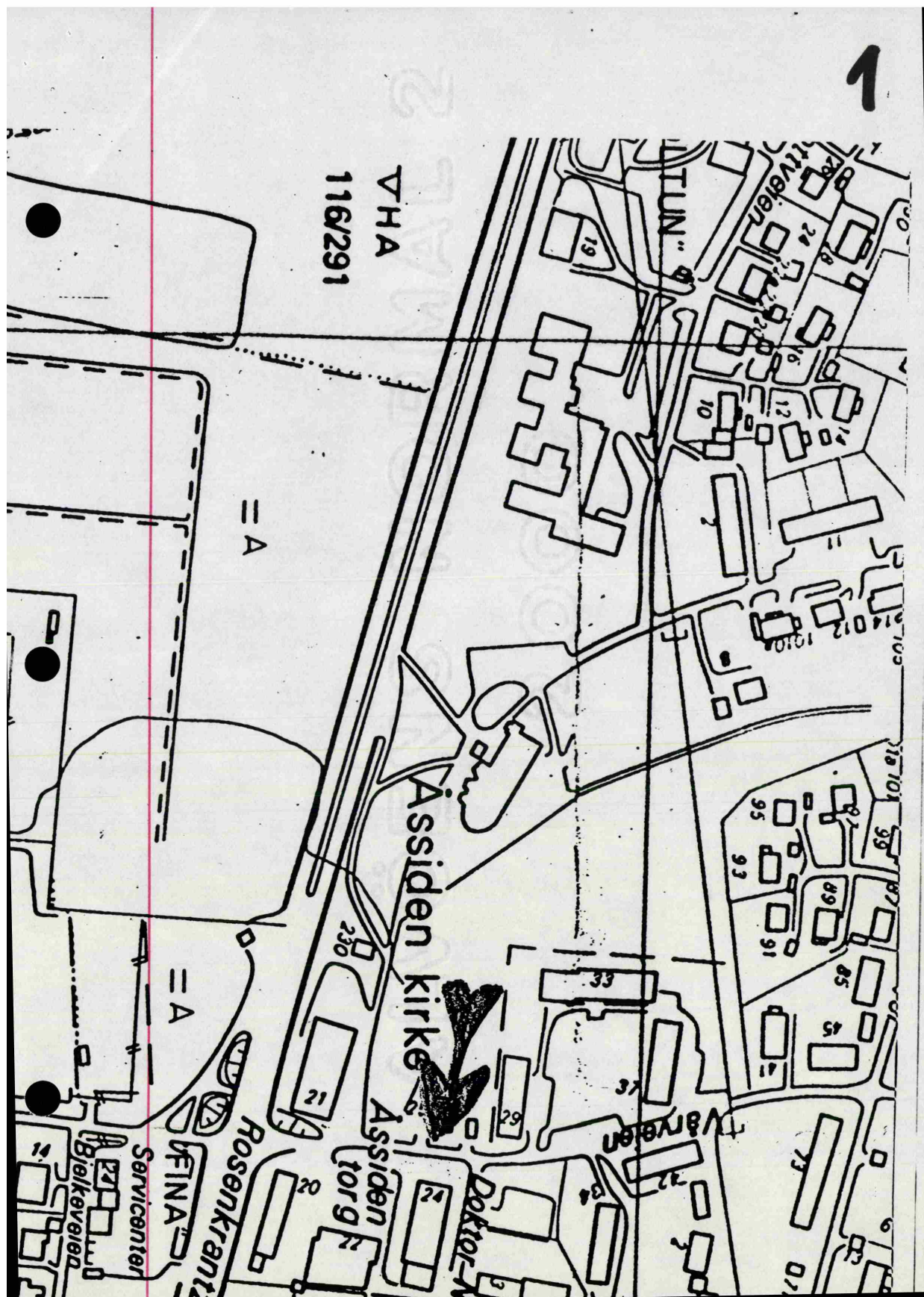
Tinglysingsstempel

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1989/5105/90
Attestingstidspunkt 2026-01-22 14:12

Side 3 av 12





Returheres etter tinglysing til

NB regnskap & rådgivning as
Gjetergt. 12
3015 Drammen

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Rettskrettsbekreftes
Sign. *[Signature]*

J. A. Weierud
Statsaut. eiendomsmegler

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen					
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0602	Drammen	116	676		1-18
TINGLYST					
- 3 NOV 1998					
VÅRVEIEN 24					

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
Se vedlegg		
 Doknr: 17491 Tinglyst: 03.11.1998 Emb. 090 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

3. Begjæring																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾		
1	N	521		13	B	37		25				37					
2	N	126		14	B	57		26				38					
3	N	84		15	B	39		27				39					
4	N	84		16	B	57		28				40					
5	N	104		17	B	29		29				41					
6	N	44		18	B	57		30				42					
7	N	90	B	19				31				43					
8	B	77		20				32				44					
9	B	100		21				33				45					
10	N	58		22				34				46					
11	N	78	B	23				35				47					
12	B	39		24				36				48					
Sum tellere:								1.681	= nevner:				1.681				

4. Supplerende tekst⁷⁾
 OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.
 Seksjon 7 får tilleggsareal som tidligere har vært fellesareal.
 Seksjon 8 utvider sitt areal ved kjøp fra fellesareal.
 Seksjon 11 får tilleggsareal som tidligere har vært fellesareal.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1998/17491/50
Attestingstidspunkt 2026-01-22 14:12

Side 2 av 9

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og WC er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§7) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor samboerforholdet reduseres)
2/1-98 (Seksjon 11)	Rune Moe	Rune Moe
2/4-98 (Seksjon 7)	Arne Glittfjell	Arne Glittfjell
29.04.98 (Seksjon 8)	Waf Sævi Silla bygg-firma attest	Knut Erik Christensen



8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

- Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato
DRAMMEN 2.04.98

Underskrift Sameiet Vårveien 24
Olav Lulosen
Styreformann

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

- Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdel er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Rett kopi bekrefte
Sign. *Jorn Weierud*
Statsaut. eiendomsmegler

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
116	676		1-18	Drammen	kommune

Dato | Stempel og underskrift

7.10.98

Drammen kommune
BYUTVIKLINGS-AVDELINGEN

Jan Ellingsen

Noter:

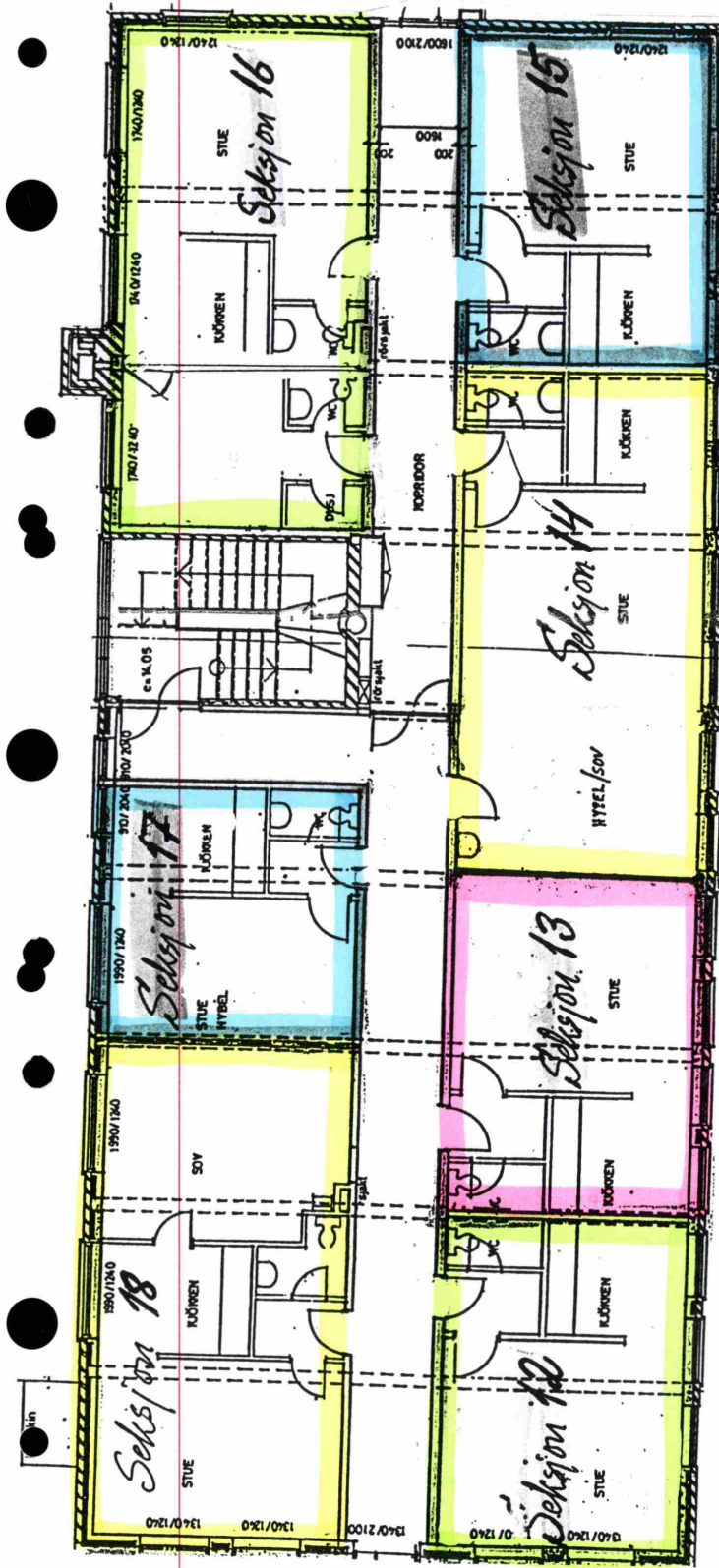
- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglyingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglyingsgjenpart.

Vedlegg: Heftelser / Erklæringer



Attestert kopi av dok.nr. 1998/17491/90
Attestingstidspunkt 2026-01-22 14:12

Side 8 av 9



Gnr. 116 bnr. 676
Side 4 av 4

Sameiet Vårveien 24, 3024 Drammen

Oppgraderinger og Vedlikehold

2020 -2025

- Ny varmtvannsbeholder og nye koblinger.
- Oppgradering og økt strømkapasitet opp til 3. etg.
- Oppgraderte sikringsskap / 3 fas.
- Radiatorer ble stengt ned. (Men vann ble ikke tappet hvis eventuelt fjernvarme med tiden skal tilkobles.)
- Alle selveierleilighetene betaler for sin egen strøm.
- Ny inngangsdør / inngangsparti til 2 og 3 etg.
- Nytt tak med taktekking og nye innstikk sluk på tak. (Taktekkermester as) (Buskerud Blikk AS)
- Opprydding og kartlegging av varmepumper.
- Opprydding av ulovlig oppsatte tv antenner og paraboler. (Se vedlegg husregler.)
- Blekkbeslag på veranda 3 etg. (Buskerud Blikk AS)
- Malt vegger i 2 og 3 etg.
- Restaurert pusset og malt pipe.
- Montering av kameraovervåking rundt hele bygning.
- Malt stort felles vindu inne og ute 2.-3 etg. Ellers div malerarbeid/mure arbeid.
- Nye postkasser. (Der man har sin egen nøkkel som følger leiligheten) Tap av nøkler som må bestilles, må betales av eier av leilighet/ seksjon.
- Renhold av fellesarealer, blir utført av Drammen Vaktkompani as. Dette utføres 1. gang pr uke.
- Snømåking / rydding av fellesareal blir utført av Drammen Vaktkompani as ved behov.
- Se vedlegg:
Dokumentasjon på tak.
Dokumentasjon på elektrisk arbeid

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

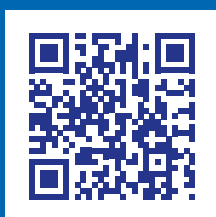
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

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

Oppdragsnr: 2869260008 / Ole Anders Bjerkedok, tlf. 482 62 702

Vårveien 24, 3024 Drammen

Gnr. 116, bnr. 676, snr. 17 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

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

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

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

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

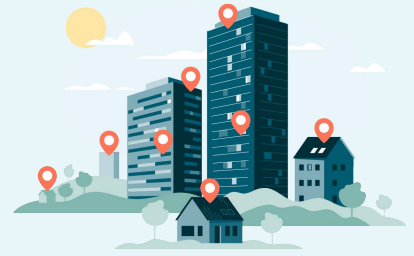
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2869260008
Salgsoppgaven er sist oppdatert 04.02.2026

Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no