

# PROAKTIV



BULOWS VEI 10





## Våre kontorer

### TRØNDELAG

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

### MØRE OG ROMSDAL

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

### VESTLAND

- **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

- **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

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

### OSLO

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

### AKERSHUS

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

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

### BUSKERUD

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

### ØSTFOLD

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

### TELEMARK

- **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 105, bnr. 12, i Drammen kommune

**Prisantydning:** 4.950.000,-

**Omkostninger:** 143.000,-

**Totalpris:** 5.093.000,-

**Kommunale avgifter:** 10.482,-

**Boligtype:** Enebolig

**Eierform:** Selveier

**Byggeår:** 1910

**Soverom:** 1

**BRA:** 158 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 158 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 62 m<sup>2</sup>

**TBA:** 18 m<sup>2</sup>

**Garasje/Parkering:** Trippelgarasje på tomten. For øvrig gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Bod i bakkant av garasjen.

**Tomt:** 999 m<sup>2</sup>

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

# INNHold

|                   |                   |                |               |
|-------------------|-------------------|----------------|---------------|
| 2                 | 4                 | 5              | 6             |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler      | Kontorets side | Nærområdet    |
| 11                | 17                | 25             | 32            |
| Fasade/ute        | 1. etasje         | 2. etasje      | Plantegninger |
| 34                | 38                | 44             | 87            |
| Boligen i bilder  | Kjerneinformasjon | Vedlegg        | Budskjema     |

”

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



**Satvinder Pal Singh Jhooti**  
Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler  
**Mobil:** 959 65 430  
**E-post:** sj@proaktiv.no

**AVDELING:**  
Proaktiv Drammen, Lier &  
Holmestrand

## DIN EIENDOMSMEGLER

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

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre. En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

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

Satvinder har jobbet med eiendom og megling siden 2004, og på bakgrunn av sin faglige kompetanse og lange erfaring, var det en selvfølge at han tredde inn i rollen som fagansvarlig

Født og oppvokst i Drammen, rett ved Bragernes kirke, og er nå bosatt på Strømsø ved Haukåsbakken.

Satvinder setter alltid kundene sine først, uavhengig om du er kjøper eller selger. Han sørger for et optimalt resultat, i en handel som er trygg for både deg som selger, og den som kjøper.

Å velge megler handler om å finne den som gir størst mulig avkastning innenfor trygge rammer. En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene

påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget. Her kan Satvinder hjelpe deg med sin erfaring, kompetanse og innsatsvilje. Hvert eneste salg er unikt. Gjør man alt riktig første gang, så trenger man ingen andre forsøk.

Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler **Satvinder Jhooti**



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet /

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**  
**E-post:**  
**drammen.lier@proaktiv.no**

### Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



# GULSKOGEN

*Kommune: Drammen / Område: Drammen-Gulskogen*

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

### Beliggenhet

Huset i Bulows vei 10 har en meget god beliggenhet øverst på Gulskogen med sol og flott utsikt over Drammen. Eiendommen ligger i en rolig blindvei, grensende til friareal med blant annet skog en bekk like ved tomtegrensa.

Her bor du tilbaketrukket og fredelig i et veletablert nabolag, men likevel med god tilgjengelighet til hverdagens nødvendigheter. Kort vei ned til innholdsrike Gulskogen senter. Rett over veien finner man også Rema 1000 og Kiwi ligger i tilknytning til senteret. Gulskogen kjøpesenter er en komplett handledestinasjon og det ledende kjøpesenteret i Drammens-regionen med 120 butikker og over 10 spisesteder. Her finner du alt fra klesforretninger, apotek, dagligvare, interiør og sport. For å nevne noe.



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                       |                    |
|---------------------------------------|--------------------|
| 🚏 Rødgata<br>Linje 25                 | 9 min 🚶<br>0.8 km  |
| 🚏 Gulskogen stasjon<br>Linje R12, R13 | 17 min 🚶<br>1.6 km |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp            | 57 min 🚗           |
| ✈ Oslo Gardermoen                     | 1 t 16 min 🚗       |

### DAGLIGVARE

|                |          |
|----------------|----------|
| Kiwi Gulskogen | 16 min 🚶 |
| Meny Gulskogen | 16 min 🚶 |

### VARER/TJENESTER

|                      |          |
|----------------------|----------|
| 🏪 Gulskogen Senter   | 16 min 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Gulskogen | 13 min 🚶 |

### SPORT

|                                                               |                    |
|---------------------------------------------------------------|--------------------|
| ⚽ Gulskogen idrettspark<br>Ballspill, fotball, sandvolleyball | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| ⚽ Rødgata, ballplass/akebakke<br>Ballspill                    | 10 min 🚶<br>0.9 km |
| 🏋 CrossFit Drammen                                            | 18 min 🚶           |
| 🏋 Adrenalin Drammen                                           | 6 min 🚗            |



Kort vei til Gulskogen barne- og ungdomsskole med SFO-tilbud. Skolen har rundt 600 elever fordelt på 1.-10.trinn. Det er også kort vei til Rødskog skole. Rett ved skolen ligger det kunstgressbane, og skolegården har hinderløyper, klatrestativ, huskestativ, bordtennisbord, basket- og volleyballbane til stor glede for de minste. Ved skolen ligger også Gulskogen idrettspark.



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



Flere barnehager i nærområdet som for eksempel Kjerraten barnehage, Markblomsten familiebarnehage og Gulskogen barnehage. Flere videregående skoler i Drammen og Lier, samt Universitetet i Sørøst-Norge som har campus på Papirbredden i Drammen

Nærmeste bussholdeplass ligger i Rødgata. Her går buss nr. 25 som blant annet tar deg inn til Strømsø Torg på rundt 10 minutter. Det er også kort vei til Gulskogen togstasjon med god kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Med toget kommer du deg inn til hovedstaden på rundt 35 minutter eller flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time. Generelt god offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum.

Kort vei til fine tuområder i marka, både sommer og vinter. Skiløyper, turstier og badevann i nærliggende områder. Det er også flott tursti langs Drammenselva. Skulle været forhindre utendørsbadingen, ligger Drammensbadet en kort kjøretur unna med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier.

Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på idylliske Skoger. Banen har 18-hulls,



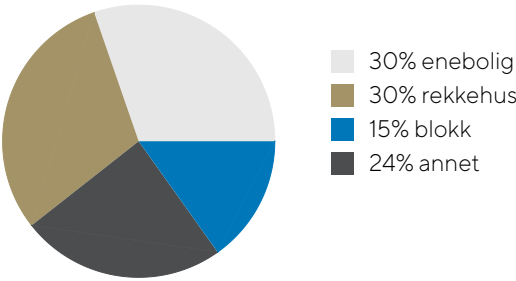
driving range, velassortert proshop og hyggelig café. Drammen har for øvrig flere golfbaner, padel, klatreparker, idrettsanlegg og fotballbaner. For å nevne noe.

Bebyggelse

Etablert boligområde bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

30% enebolig, 30% rekkehus, 15% blokk og 24% annet.

BOLIGMASSE



SKOLER

|                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------|------------------|
| Rødskog skole (1-7 kl.)<br>129 elever, 8 klasser                   | 17 min<br>1.5 km |
| Gulskogen skole (1-10 kl.)<br>545 elever, 35 klasser               | 19 min<br>1.7 km |
| Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ...<br>64 elever, 2 klasser | 4 min<br>2.3 km  |
| Akademiet videregående skole Drammen<br>270 elever                 | 4 min<br>2.4 km  |
| Heltberg vgs. Drammen                                              | 4 min            |

BARNEHAGER

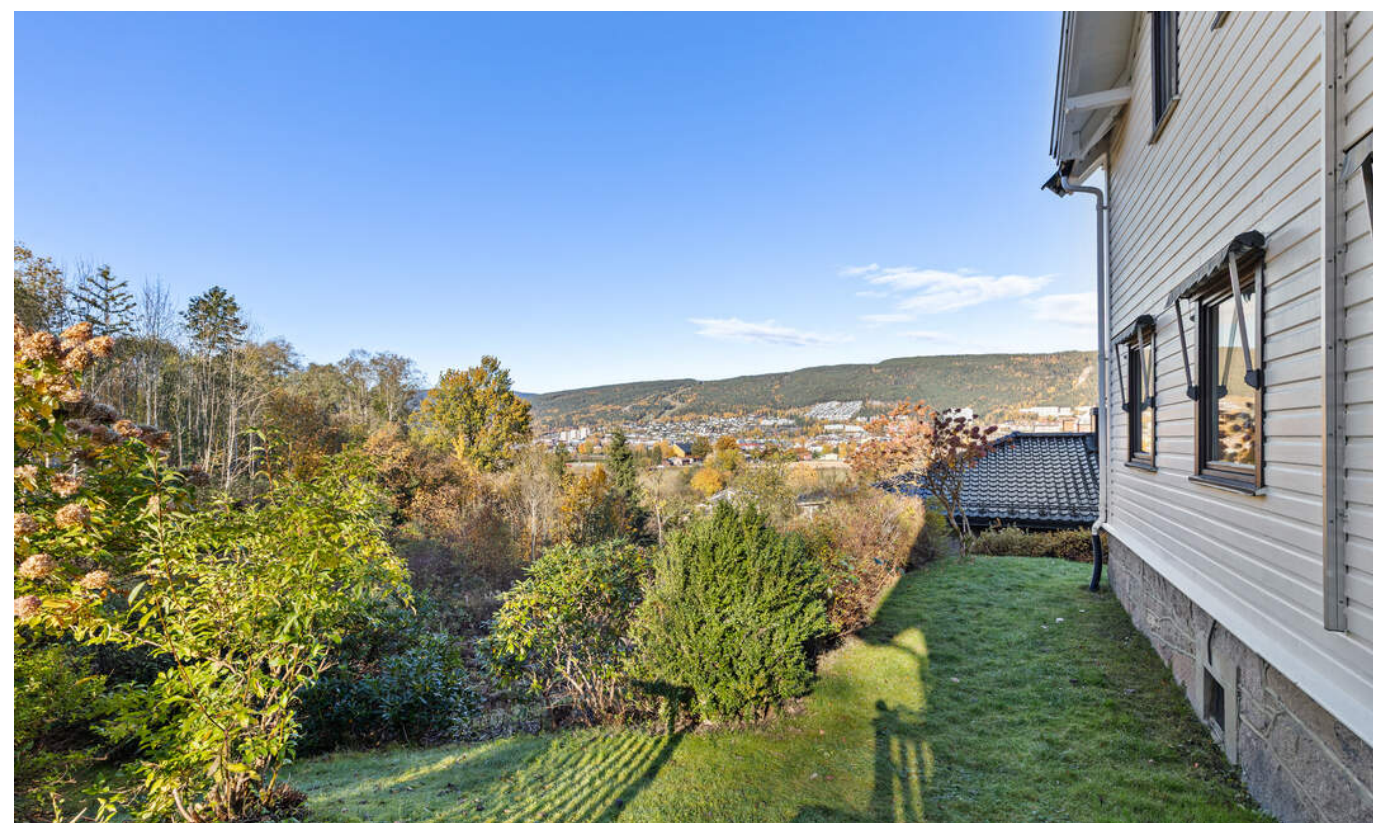
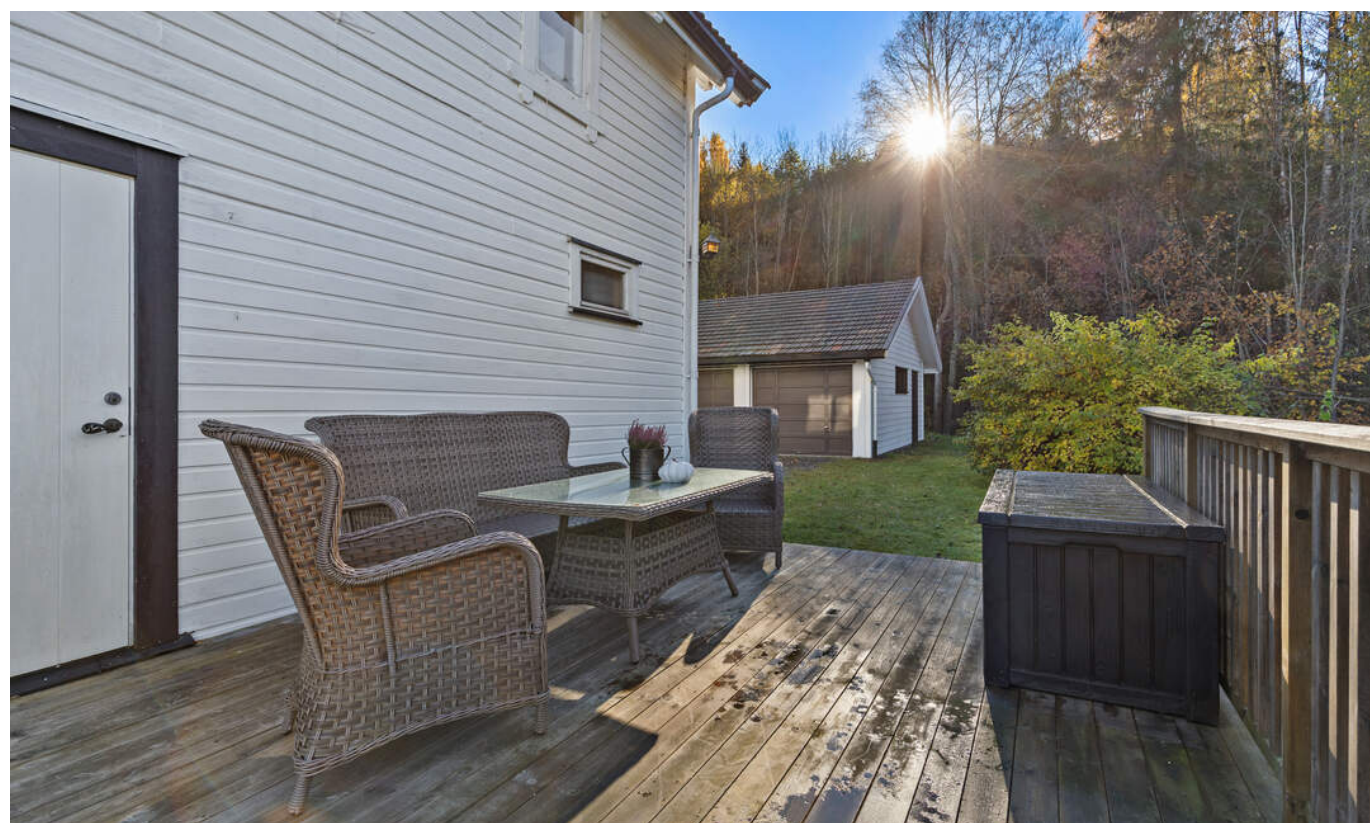
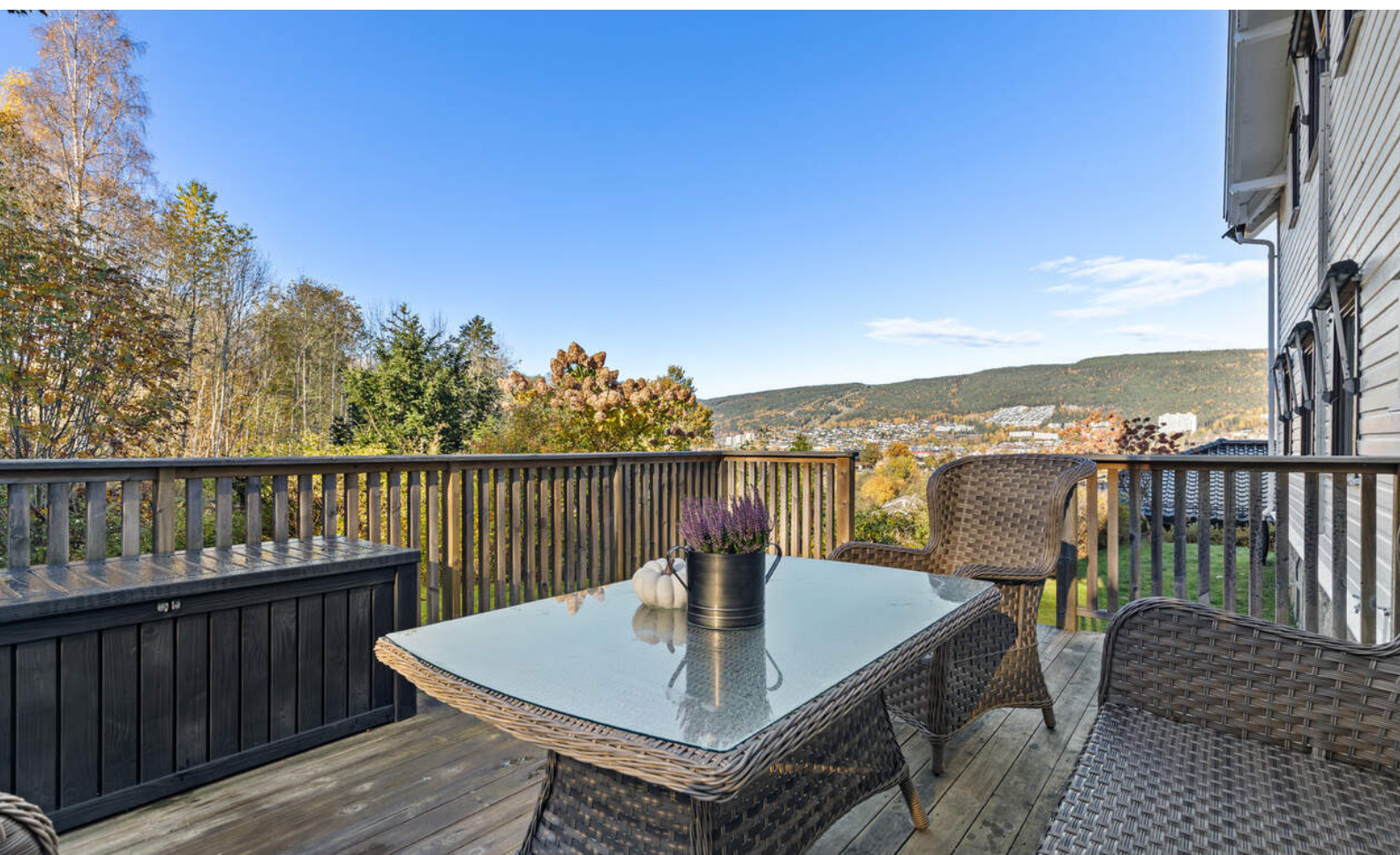
|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Kjerraten barnehage (1-5 år)<br>64 barn    | 7 min<br>0.7 km  |
| Rødgata barnehage (1-5 år)<br>30 barn      | 13 min<br>1.2 km |
| Teknabarnehagen Tellus (0-5 år)<br>72 barn | 16 min<br>1.5 km |





Velkommen til en spennende  
mulighet på Gulskogen i  
Bulows vei 10.









1. etasje



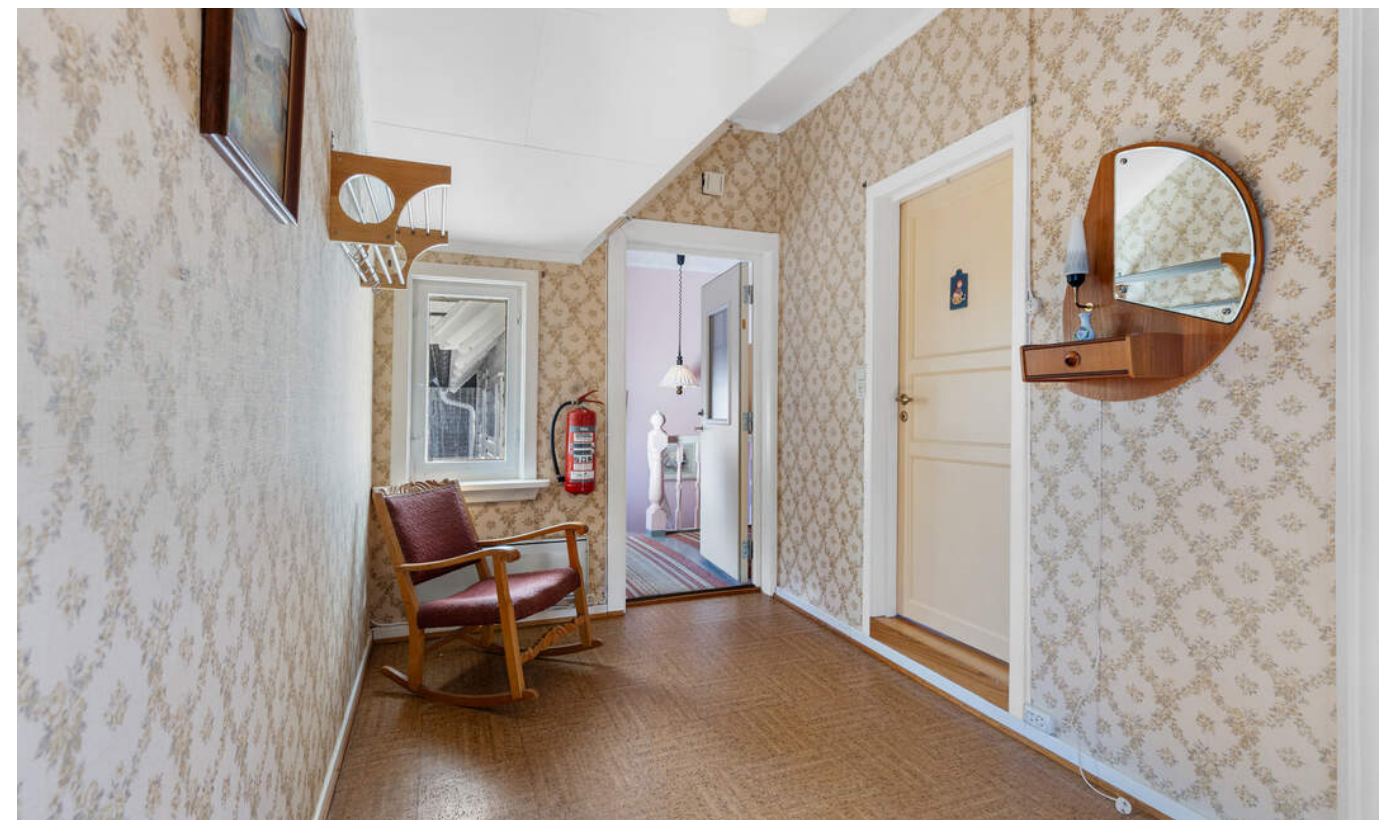








2. etasje









# PLANTEGNINGER

1. Etasje



2. Etasje



# PRAKTISK INFORMASJON

## Byggemåte

Utvendig generelt:

Nedløp, renner og beslag er i stål. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Treplattung på ca. 18 m2 på vestsiden av boligen med adkomst fra gangen.

Innvendig generelt:

1. etasje: Belegg stue, tv-stue, kjøkken og gang/entre. Laminat i spisestue, og hall. Malt miljøstrie på vegger. Tales og malte flater i himling. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Boligen har malt tretrapp. Furu fyllingsdører til bad og spisestue. Glatte finerte dører til bod, trapperom kjeller og wc.

2. etasje: Glatte finerte dører til tv-stue, gang og soverom. Furu fyllingsdør til bad og «trekkspillet til kjøkken. Inn til hver enhet er det standard hvitmalt ytterdører.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 06.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:

1. etasje: stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, trapperom, hall og bod.
2. etasje: stue, spisestue, tv-stue, kjøkken, gang, bad, hall m/trapp, gang og soverom.

Kjeller: tre boder.

Trippelgarasje med bod i bakkant.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 158 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 62 kvm
- Totalt BRA: 220 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 18 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:

1. etasje:
  - Totalt BRA: 79 m²
  - BRA-i: 79 m²

2. etasje:
  - Totalt BRA: 79 m²
  - BRA-i: 79 m²

Kjelleretasje:

- ALH (ikke målverdig areal): 47 m²
- GUA (gulvareal): 47 m²

Kjeller har ikke måleverdi pga lav takhøyde.

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

To inngangspartier i 1. etasje.

Tre stuer hvor to har ildsteder. Gulvbelegg i stue og TV-stue samt laminat i spisestuen. Malt strie på veggene. God plass til alt av stuemøblement i rommene. Fin utsikt og lite innsyn.

Kjøkken i eget rom med plass til spisebord. Innredning med hvite, glatte fronter, laminat benkeplate med stålbeslag med kum og fliser på vegg.

Toalettrom med gulvbelegg og enkel innredning med toalett og servant. Sluk.

Baderom med flislagt gulv med varmekabler og flislagte vegger. De øverste 20 cm er malt strie. Taket har også malt strie. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne, toalett og opplegg for vaskemaskin.

2. etasje:

Tre stuer i 2. etasje hvor hovedstuen hat ildsted. Naturlig soneinndeling og god plass til det man måtte ønske. Fin utsikt fra vinduene i etasjen, helt uten innsyn.

Kjøkken i eget rom med plass til spisebord. Integrert innredning med glatte fronter, laminat benkeplate og benkebeslag med doble kummer. Fliser over benken. Eldre kjøkkenløsning med slitasje og det er begrenset lekkasjesikring ved vask/oppvaskmaskin.

Baderom med flislagt gulv og flislagte vegger hvor øverste 30 cm mot himling har malt strie. Taket har også malt strie. Badet har innmurt badekar med dusj, toalett, servant med skap og speil samt opplegg for vaskemaskin.

Ett soverom i denne etasjen.

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger.

Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende.

Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.

Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller i begge etasjer: Målt høydeforskjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

- Pipe og ildsted - Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. I følge eier foreligger det fyringsforbud og krav om rehabilitering av pipe. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-
- Fundamenter under fløy mot sør: Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er registrert store setningsskader på denne delen av boligen som fører til store skjevheter på overliggende konstruksjoner. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000,-

Tilstandsgrad 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Alder. Overflatebehandlingen på beslag i kilrenner flasser av.
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft:Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Mønebjelke har noe nedbøy. to bjelkeender er støtt sammen med en kort "skjøtelapp" (trelist/spikerslag).
- Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører - inne.
- Terrasse: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Terrasse med værslitt rekkverk og overflate, lav fri høyde over terreng på deler av den. Fundamentering og bjelkelag ikke synlig for inspeksjon.
- Overflater: Overflater har stedvis sterk slitasje (lokalt).
- Etasjeskiller: Målt høydeforskjeller.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Innvendige trapper: Åpninger i rekkverk og rekkverkshøyde tilfredstiller ikke forskriftskravene. Trappen er skjev. Trapp til kjeller er meget bratt og uten håndløper/rekkverk.
- Vannledninger og avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Varmtvannstank: Alder.
- Elektrisk anlegg.
- Fuksikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av



grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Terrengforhold: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Terreng ligger høyt inntil grunnmuren flere steder. Ikke synlige tegn til nyere drenering.
- Bad i 1. etasje: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Noen fliser har bom. Sprekker i fliser. Membran kan ikke konstateres. Alder på slukløsningen. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Toalettrom: Toalettrom har kun naturlig avtrekk.
- Kjøkken i 2. etasje: Det er påvist sprekker i overflater. Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet.
- Bad i 2. etasje: Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Svertesopp er registrert. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer. Membran kan ikke konstateres. Alder på slukløsningen. Innbyggingsbadekar er direktekoblet uten avrenning til sluk. Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Se vedlagte tilstandsrapport der byggemåte er nærmere beskrevet, og også gitte tilstandsgrader fremkommer.

**Oppvarming**

Elektrisk oppvarming via panelovner.  
Varmekabler på baderom i 1. etasje og i 2. etasje.  
Mursteinspipe med tilknyttet ildsted i 1. etasje og 2. etasje.

De beboelsesrom som det ikke er vegg- eller fastmonterte varmekilder i ved visning, der vil dette heller ikke medfølge ved overtagelse.

**Energimerking**

Energimerke G og oppvarmingskarakter RØD.  
For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).  
Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

**Strømstøtteordning**

Selger har ikke bundet opp eiendommen i strømstøtteordningen Norgespris.



BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 999 kvm, Eierform: Eiet tomt

Huset har en svært god plassering på en naturlig høyde i terrenget. Her har man sol, utsikt og begrenset med innsyn. Hageareal rundt huset og terrasseplatting på ca. 18 kvm på vestsiden. Gruset gårdsplass med god plass til flere kjøretøy. Frittliggende garasje med tre leddporter.

ØKONOMI

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 247 440 per 31.12.23  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 989 761 per 31.12.23

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 10 482 pr. år  
Fakturert beløp for vann, avløp og renovasjon i 2024.  
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Vann og avløp – fakturert beløp i 2024 var kr. 5552,-  
Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere etter forbruket.  
Renovasjon – kr. 4930,- pr. år, fordelt på to terminer.  
Brann og tilsyn: kr. 578,- pr. år.  
TV/internett etter egen avtale.

Forsikring og alarm etter egen avtale  
Strøm etter eget forbruk.

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

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan[1]og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Kommunen finner ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i arkivene. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1910.

SEFRAK minne registrert.  
Eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Deler av sidebygget er tatt i bruk som rom for varig opphold. Bruksendring fra tørkeloft til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra tørkeloft til oppholodsrom/soverom ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den til enhver tid eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette, kfr. megler for ytterligere informasjon

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Utleie

Boligen er registrert med én boenhet.  
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Konsesjon

Ikke aktuelt for denne eiendommen.

Odel

Det er ikke odel på eiendommen.

Diverse

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av prospektet. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen. I følge eier foreligger det fyringsforbud og krav om rehabilitering av pipe.

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

Hvitevarer medfølger ikke salget.

Det informeres om at boligen er ferdig ryddet og rengjort, ytterligere utvasking vil ikke bli utført før overtagelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/

Kjerneinformasjon

forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1972/3376-2/90 Borett  
12.06.1972  
LIVSVARIG BORETT FOR DAGNY FINNERUD  
(Blir slettet)

1939/200675-1/90 Bestemmelse om veg  
05.05.1939  
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om  
Bestemmelse om vannrett

1982/1588-1/90 Erklæring/avtale  
05.03.1982  
Bestemmelse om kloakkledning  
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen  
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/1020728-1/200 Erklæring/avtale  
30.11.2012  
Gjensidige rettigheter og plikter for private stikkledninger for spillvann og overvann.  
Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter på 3301-105/164  
Rettigheter i eiendomsrett  
1983/4528-2/90 Erklæring/avtale  
15.06.1983  
rettighetshaver:Knr:3301 Gnr:105 Bnr:12  
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om  
Bestemmelse om kloakkledning

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2025. Deler av tomten ligger i flomutsatt område med bekken som går ved siden av.  
Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 105 Bnr. 12 i Drammen kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger.  
Adkomst via offentlig vei eller gate.

I følge eier ble det byttet vann, avløp og overvannsledninger fra kommunal ledning frem til vegg i regi av Drammen kommune i 2012.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

## Kjerneinformasjon

4 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
123 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 950 000,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
17 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

143 000,- (Omkostninger totalt)

5 093 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

### Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### Sikkerhetsstillelse

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

### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

### Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

### Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

### Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

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

### Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

### Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:  
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for

eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon 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.  
-BRA-e: Areal av 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.  
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.  
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b  
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. 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 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### Eier

Leif Rasmussen  
Karin Rasmussen

### Finansiering

Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering via våre samarbeidspartnere.

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500,-, oppgjørshonorar kr. 6.950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,-, visninger kr. 3500,-, og markedsføringspakke kr. 19.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

### Tinglysing av hjemmel

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

Kjerneinformasjon

forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Drammen & Lier Eiendomsmegling AS  
Org.nr. 931 803 328  
Ansvarlig megler: Satvinder Jhooti

Dato salgsoppgave  
22.10.2025

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN
- DRAMMEN kommune
- gnr. 105, bnr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 220 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 06.10.2025      Rapportdato: 20.10.2025      Oppdragsnr.: 20064-1118      Referansenummer: PP6261  
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS      Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

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

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



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 2 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). 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.

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- 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 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 3 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## 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.

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2</b><br>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.<br>Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge. |
|  | <b>TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b><br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|  | <b>IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE</b><br>Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

|  |                                    |
|--|------------------------------------|
|  | Ingen umiddelbare kostnader        |
|  | Tiltak under kr 10 000             |
|  | Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000   |
|  | Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000  |
|  | Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000 |
|  | Tiltak over kr 300 000             |

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 4 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard, men viser en varierende grad av vedlikehold gjennom ulike deler av eiendommen. Det er påvist en rekke skader, byggefeil og andre forhold som enten krever utbedring, jevnlig tilsyn, eller videre undersøkelser. Konsekvensene av disse feilene og skadene varierer; noen av dem haster mer å utbedre enn andre. Likevel er det viktig å bemerke at mange av disse forholdene, selv om de ikke nødvendigvis oppfyller alle standarder, ikke utgjør umiddelbare hindringer for daglig bruk og beboelse av boligen.

### Enebolig - Byggeår: 1910

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er utelukkende utført på bakgrunn av alder. Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn. Nedløp, renner og beslag er i stål Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Treplattung på ca. 18 m2 på vestsiden av boligen med adkomst fra gangen.

#### INNENDIG

[Gå til side](#)

1 etg - Belegg stue, tv.stue, kjøkken og gang/entre. Laminat i spisestue, og hall. (Hulkjilplater uten belegg i bod) Malt miljøstriepå vegger. Tales og malte flater i himling Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malt tretrapp. 1 etg: furu fyllingsdører til bad og spisestue. Glatte finerte dører til bod, trapperom kjeller og wc 2 etg: Glatte finerte dører til tv-stue, gang og soverom. Furu fyllingsdør til bad og «trekkspillet til kjøkken. Inn til hver enhet er det standard hvitmalt ytterdører

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Flislagt bad av ukjent alder, uten membrandokumentasjon. Eldre slukløsning uten synlig klemring/slukmansjett, slitasje i slukkant og treverk i vindusnisje i våt sone Veggene har fliser Og de øverste 20 cm er malt strie. Tak har malt strie Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Rommet har avtrekk via naturlig

ventilering - en vanlig løsning for en bolig bygget på denne tiden. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang tilstøtende bad. F

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser øverste 30 cm mot himling har malt strie . Taket har malt strie Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk ikke tilfredstillende Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap tilstøtende badekar.

#### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin og komfyr. To-kums stålvaske, flisfelt som sprutbeskyttelse, laminatbenk ved siden av. Normal/slitt overflate alder tatt i betraktning. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eldre kjøkkenløsning med slitasje og det er begrenset lekkasjesikring ved vask/oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

#### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Eldre toalettrom med servant, synlige rør og sluk. Gulvbelegg med skjøter og ukjent tettesjikt; sluk og avløp fremstår gammelt. kun naturlig ventilasjon/vindu

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Blandet røranlegg: eldre synlige kobber/evt. stål i kjeller og toalettrom, kombinert med noe nyere rør-i-rør (PEX i varerør). Blandet avløpsanlegg: eldre soilrør i støpejern i kjeller med overganger til nyere PVC/PP. Flere skjøter/mansjetter og trange passasjer i bjelkelag. Boligen har naturlig ventilasjon. OSO varmtvannsbereder, år 1982, stor modell (ca. 287 L). Det er åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringskapene er plassert i i gang i henholdsvis 1 og 2 etg og inneholder hovedsikring, fordelingskurser, overspenningsvern og strømmåler Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

#### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegropen er trolig bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter. Det er ingen drenering/fuktsikring av grunnmur. Eldre gråsteins-/natursteinsmur med kalk-/sementfuger. Boligen ligger i skrått terreng. I følge eier ble det byttet vann, avløp og overvannsledninger fra kommunal ledning frem til vegg i regi av Drammen kommune i 2012

#### Arealer

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 5 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

### Garasje

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

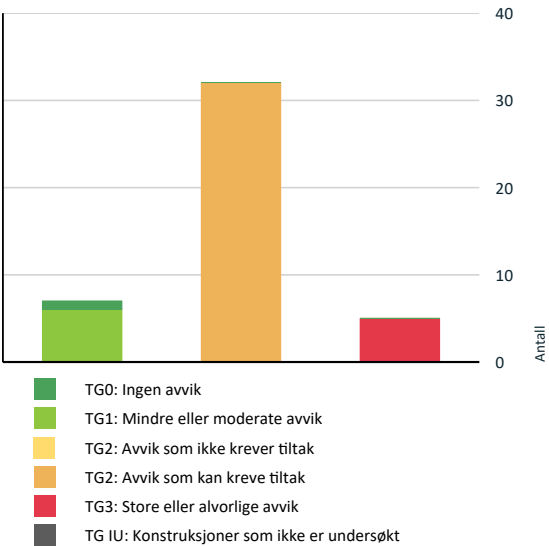
Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

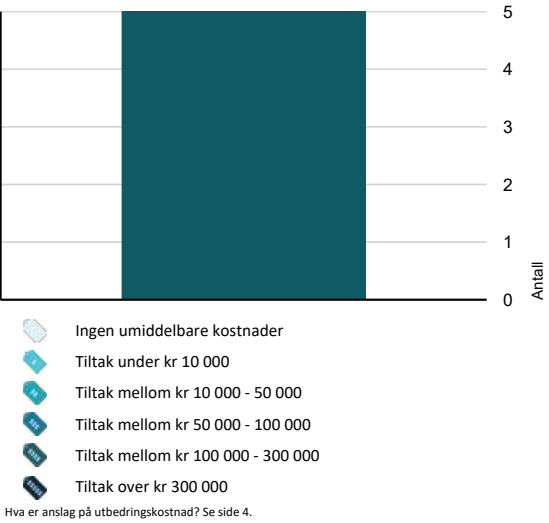
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst  
Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppførings tidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.  
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang. Arealene er omtrentlige og kun angitt for å synliggjøre bruksmuligheter. Dersom det er ønske om en utvidet kontroll av tilleggsbygg, må dette bestilles skriftlig og på egen initiativ. Selger er et dødsbo. Egnerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset. - Taktekket, luftehatter og piper mv. er kontrollert fra bakkenivå. Dette skyldes enten manglende tilgang på egnet stige, eller at kontroll fra tak ikke var helsemessig forsvarlig.

### Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Innvendig > Etasjeskille 2 etg [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store skjevheter i gulv, spesielt på fløyen mot sør, hvor det ser ut til å mangle tilfredsstillende fundamentering.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

##### ! Innvendig > Etasjeskille 1 etg [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                         |                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Det er registrert store skjevheter i gulv, spesielt på fløyen mot sør, hvor det ser ut til å mangle tilfredsstillende fundamentering.                                                                                                                              |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>               |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Innvendig &gt; Pipe og ildsted</b>                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.                                                                                                                                                           |                                                         |                             |
| I følge eier foreligger det fyringsforbud og krav om rehabilitering av pipe                                                                                                                                                                                        |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>               |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Innvendig &gt; Rom Under Terreng</b>                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.                                                                 |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>               |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Tomteforhold &gt; Fundamenter under fløy mot sør</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker. Det er registrert store setningsskader på denne delen av boligen som fører til store skjevheter på overliggende konstruksjoner                                                                               |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000</b>               |                             |
| <b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Utvendig &gt; Taktekking</b>                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.                                                                                                                                                                                               |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Utvendig &gt; Nedløp og beslag</b>                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er avvik: Overflatebehandlingen på beslag i kilrenner flasser av |                                                         |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>Utvendig &gt; Veggkonstruksjon</b>                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur. |                                                         |                             |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                  |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Utvendig &gt; Takkonstruksjon/Loft</b>                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er avvik: Mønebjelke har noe nedbøy. to bjelkeender er støtt sammen med en kort "skjøtelapp" (trelist/spikerslag) uten gjennomgående bolter/stålbleslag. Hvis denne bjelken tar last i bøy/strekk og skjøten ikke ligger rett over en understøttelse, er løsningen svak Mineralull ligger ujevnt/tilbakerullet flere steder. Synlige åpninger/spalter i overgangen mellom innvendig panel/himling og kaldloft; enkelte trelist/avstivere er lagt for å holde isolasjon på plass. |                                                                  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Utvendig &gt; Vinduer</b>                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Utvendig &gt; Dører</b>                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Utvendig &gt; Balkonger, terrasser og rom under balkonger</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener. Terrasse med værslitt rekkverk og overflate, lav fri høyde over terreng på deler av den. Fundamentering og bjelkelag ikke synlig for inspeksjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Innvendig &gt; Overflater</b>                                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist skader på overflater. - Overflater har stedvis sterk slitasje (lokalt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                  |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <b>Innvendig &gt; Etasjeskille/gulv mot grunn</b>                | <a href="#">Gå til side</a> |

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 8 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Sammendrag av boligens tilstand



**Innvendig > Radon**

[Gå til side](#)

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



**Innvendig > Innvendige trapper**

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Trappen er skjev. Trinn er opptil 70 mm ute av vater

Trapp til kjeller er meget bratt og uten håndløper/rekkverk



**Innvendig > Innvendige dører**

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



**Tekniske installasjoner > Vannledninger**

[Gå til side](#)

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



**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Alder på støpejern + mange overganger gir økt risiko for tette-/lekkasje og tilbakeslag.



**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsløsningen er noe svak i forhold til boligens bruk. Å åpne vinduer gir midlertidig frisk luft, men det er ikke en varig løsning for optimal luftsirkulasjon.

God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt innneklima og forhindre høy luftfuktighet og tung luft innendørs.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 9 av 33

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                        |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tekniske installasjoner &gt; Varmtvannstank</b>                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Berederen er langt over forventet levetid. Når en varmtvannsbereder blir gammel, øker risikoen for at den slutter å virke eller begynner å lekke. Dette kan føre til vannskader. Det er derfor viktig å følge med på eldre beredere og vurdere utskifting i tide. |                                                                        |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tekniske installasjoner &gt; Elektrisk anlegg</b>                   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapene er plassert i i gang i henholdsvis 1 og 2 etg og inneholder hovedsikring, fordelingskurser, overspenningsvern og strømmåler                                                                                                                            |                                                                        |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tomteforhold &gt; Fuksikring og drenering</b>                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.                                                                                                                                                                               |                                                                        |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tomteforhold &gt; Grunnmur og fundamenter</b>                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekke-dannelser. Eldre kalk-/sementfuger med sprekke-dannelser i fuger. Ingen tydelige setningssprekker i stein, men ujevne fuger.                                       |                                                                        |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Tomteforhold &gt; Terrengforhold</b>                                | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Eiendommen ligger i flomutsatt område. Terreng ligger høyt inntil grunnmuren flere steder. Ikke synlige tegn til nyere drenering. Nedløp/avsatt vannføring ikke dokumentert.                    |                                                                        |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Våtrom &gt; 1 Etasje &gt; Bad &gt; Overflater vegger og himling</b> | <a href="#">Gå til side</a> |
| Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.                                                                                                                                                                      |                                                                        |                             |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>Våtrom &gt; 1 Etasje &gt; Bad &gt; Overflater Gulv</b>              | <a href="#">Gå til side</a> |

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist sprekker i fliser.

Målt fall i dusjone: 17 mm/m (~1:59) – under anbefalt 1:50. Dusjkabinettets gulvprofil danner terskel som hindrer at vann utenfor kabinettet renner til sluk.

!

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
  
Eldre sluktype; ingen synlig klemring/slukmansjett. Slitasje i slukkrage. Membranløsning ukjent. Høy sannsynlighet for utetthet i overgang flis–sluk over tid. Ved mangelfull/manglende klemring anbefales det å skifte sluk og etablere nytt tettesjikt (vanligvis som del av ombygging).

Gå til side

!

**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon**  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gå til side

!

**Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon**  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tiluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Gå til side

!

**Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning**  
Det er påvist sprekker i overflater.  
  
Eldre skapfronter/benkeplate; to kummer; normal bruksslitasje. Flisfelt som sprutbeskyttelse lokalt, ellers malt vegg. Innerste del av kjøkkenbenk har fliser. Disse har sprukket

Gå til side

!

**Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk**  
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Gå til side

!

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling**  
Det er påvist sprekker i fliser.  
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.  
Svertesopp er registrert

Gå til side

!

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Overflater Gulv**  
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.  
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.  
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).  
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.  
Det er påvist sprekker i fliser.  
  
Ujevne og delvis nedslitte sementfuger mellom gulvfliser. Lokalt smuss/misfarging. Noe åpning i fugekryss enkelte steder.  
Overgangsfuger ser ut til å være harde/mineraliske flere steder og/eller delvis mangelfulle; tegn til bevegelsesriss i hjørner.

Gå til side

!

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**  
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.  
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.  
Det er uegnede materialer i våtsoner.  
  
Gammelt/korrodert slukmiljø; smussavleiring. Vaskemaskinslange ført til slukløsning.  
Konstruksjon/alder på sluk/mansjett ikke dokumentert.

Gå til side

!

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**  
Det er avvik:  
  
Innbyggingsbadekar er direktekoblet uten avrenning til sluk. Lekkasjer under karet vil ikke oppdages/ledes trygt bort.

Gå til side

!

**Våtrom > 2 Etasje > Bad > Ventilasjon**  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Gå til side

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN

Norsk takst

## Tilstandsrapport

### ENEBOLOG



**Byggeår**  
1910

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

**Anvendelse**  
Boligen var fullt møblert under befaringen.

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

**Vedlikehold**  
Bygget er normalt vedlikeholdt, men preges av noe dårlig vedlikehold de siste årene på enkelte konstruksjoner/bygningsdeler. Bygget har behov for noe vedlikehold.

### UTVENDIG

#### ! TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

besiktiget fra bakkenivå grunnet sikkerhetsmessige hensyn. Vurderingen er utelukkende utført på bakgrunn av alder.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

**Konsekvens/tiltak**  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
• Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

#### ! TG 2 Nedløp og beslag

Kontrollen er utført fra bakkenivå på bakgrunn av sikkerhetsmessige hensyn. Nedløp, renner og beslag er i stål

**Vurdering av avvik:**  
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.  
• Det er avvik:

Overflatebehandlingen på beslag i kilrenner flasser av

**Konsekvens/tiltak**  
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.  
• Tiltak:  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Selv om det ikke foreligger tilbakevirkende krav å montere snøfangere, anbefales det der ras kan treffe ganglinjer/inngang – som risikoreduserende tiltak. Takkonstruksjonen kan ha behov for forsterkning dersom det monteres snøfangere, da den ikke er dimensjonert for å håndtere dagens krav til dimensjonerende laster vinterstid. Uten snøfangere er det en risiko for at snø sklir av taket om vinteren.

#### ! TG 2 Veggkonstruksjon

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Skjevheter i utvendig fasade gir indikasjoner på svikt i reisverk eller grunnmur.

- Kledningen er montert helt ned mot vannbrett. Dette øker vedlikeholdsbehovet i overgangen og gir større risiko for fuktopptrekk og skader i nedre del av kledningen. Det anbefales derfor å etablere en avstand på 5–7 mm mellom kledningsbord og vannbrett/beslag for å sikre bedre drenering og lufting. Veggene, spesielt utbygget mot sør har synlige skjevheter. En naturlig forklaring er naturlige setninger og bevegelser i bygningen over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

- Kledningen er tildels svært slitt og stedvis merket av fukt og påbegynnende råteutvikling. Det bør påregnes bytte av kledning i nær fremtid

### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Mønebjelke har noe nedbøy. to bjelkeender er støtt sammen med en kort “skjøtelapp” (trelist/spikerslag) uten gjennomgående bolter/stålbeslag. Hvis denne bjelken tar last i bøy/strekk og skjøten ikke ligger rett over en understøttelse, er løsningen svak Mineralull ligger ujevnt/tilbakerullet flere steder. Synlige åpninger/spalter i overgangen mellom innvendig panel/himling og kaldloft; enkelte trelist/avstivere er lagt for å holde isolasjon på plass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Verifiserer om bjelken er lastbærende og om skjøten ligger over et bærepunkt. Sjøkk også spor av nedbøyning/sprekker.

Luftlekkasjer fra oppvarmet rom til kaldt loft gir kondensrisiko vinterstid, varmetap og lokal misfarging av treverk/isolasjon. Trekk isolasjon på plass og tette synlige åpninger i himlingsovergang med dampsperre-/luftesperretape/duk fra varm side



### Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 12 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

### Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattung på ca 18 m2 på vestsiden av boligen med adkomst fra gangen.

### Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrasse med værslitt rekkverk og overflate, lav fri høyde over terreng på deler av den. Fundamentering og bjelkelag ikke synlig for inspeksjon

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen har vedlikeholdsbehov. Ingen akutt skade synlig, men tiltak anbefales for sikkerhet og levetid.

## INNSENDIG

### Overflater

1 etg - Belegg stue, tv.stue, kjøkken og gang/entre. Laminat i spisestue, og hall. (Hulkjilplater uten belegg i bod)

Malt miljøstrie på vegger.

Tales og malte flater i himling

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

- Overflater har stedvis sterk slitasje (lokalt).

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak nødvendige. Eventuelle fremtidige tiltak vil være estetisk motiverte for å forbedre utseendet.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

### Etasjeskille 2 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 13 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store skjevheter i gulv, spesielt på fløyen mot sør, hvor det ser ut til å mangle tilfredsstillende fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Gulvene krever oppretting for å møte dagens standarder og forventninger til nivåforskjeller i gulvflater.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Etasjeskille 1 etg

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert store skjevheter i gulv, spesielt på fløyen mot sør, hvor det ser ut til å mangle tilfredsstillende fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "høy" aktsomhetsgrad.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 14 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det foreligger fyringsforbud på pipe fra brann/feiertilsyn.

I følge eier foreligger det fyringsforbud og krav om rehabilitering av pipe

### Konsekvens/tiltak

- Pipe kan ikke brukes før den er utbedret forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



### Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

- Kjelleren fungere slik bruken er idag. Det er likevel viktig å sikre tilfredsstillende ventilasjon i kjelleren. En varig løsning vil være å etablere en avfukter som er egnet til dette formålet, hvor fuktig luft blir ledet kontrollert ut til friluft. Ved endret bruk av kjelleren, må det utføres større bygningsmessige inngrep.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 15 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport



### Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Trappen er skjev. Trinn er opptil 70 mm ute av vater  
Trapp til kjeller er meget bratt og uten håndløper/rekkverk

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Skjev trapp pga setningsskaden i denne fløyen. Trapp bør rettes opp.  
Kjellertrapp: - Dagens forskrifter til trapper krever en viss størrelse i rommet den plasseres i for å oppnå god gangkomfort. Det er sannsynligvis ikke mulig å oppnå dette fullt ut, men ved en fremtidig oppgradering av boligen, bør en trappesnekker se på ulike løsninger.

### Innvendige dører

1 etg: furu fyllingsdører til bad og spisesue. Glatte finerte dører til bod, trapperom kjeller og wc  
2 etg: Glatte finerte dører til tv-stue, gang og soverom. Furu fyllingsdør til bad og «trekkspillet til kjøkken. Inn til hver enhet er det standard hvitmalt ytterdører

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

#### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

### VÅTROM

#### 1 ETASJE > BAD

##### Generell

Flislagt bad av ukjent alder, uten membrandokumentasjon. Eldre slukløsning uten synlig klemring/slukmansjett, slitasje i slukkant og treverk i vindusnisje i

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 16 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

våt sone



#### 1 ETASJE > BAD

##### Overflater vegger og himling

Veggene har fliser Og de øverste 20 cm er malt strie. Tak har malt strie

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

#### 1 ETASJE > BAD

##### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 1. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.

Målt fall i dusjsone: 17 mm/m (~1:59) – under anbefalt 1:50. Dusjkabinettets gulvprofil danner terskel som hindrer at vann utenfor kabinettet renner til sluk.

#### Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 17 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

##### Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Eldre sluktype; ingen synlig klemring/slukmansjett. Slitasje i slukkraige. Membranløsning ukjent. Høy sannsynlighet for utetthet i overgang flis–sluk over tid. Ved mangelfull/manglende klemring anbefales det å skifte sluk og etablere nytt tettesjikt (vanligvis som del av ombygging).

##### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.



### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering. Rommet har avtrekk via naturlig ventilering - en vanlig løsning for en bolig bygget på denne tiden.

##### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

##### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

### 1 ETASJE > BAD

#### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i gang tilstøtende bad. F

### 2 ETASJE > BAD

#### Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 18 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport



### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser øverste 30 cm mot himling har malt strie . Taket har malt strie

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Overflater må rengjøres.

Skadet flis bør byttes

### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk ikke tilfredstillende

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.

Ujevne og delvis nedslitte sementfuger mellom gulvfliser. Lokalt smuss/misfarging. Noe åpning i fugekryss enkelte steder. Overgangsfuger ser ut til å være harde/mineraliske flere steder og/eller delvis mangelfulle; tegn til bevegelsesriss i hjørner.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

### 2 ETASJE > BAD

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soisluk og ukjent tettesjikt/membran.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 19 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er uegnede materialer i våtsoner.

Gammelt/korrodert slukmiljø; smussavleiring. Vaskemaskinslange ført til slukløsning. Konstruksjon/alder på sluk/mansjett ikke dokumentert.

### Konsekvens/tiltak

- Lekkasjevann fra andre steder i våtrommet, slik som fra servant, toalettet eller lignende, vil ikke kunne ledes effektivt til sluket. Dette øker risikoen for at vann kan bli ledet ut av rommet og medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.



### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innbyggingsbadekar er direktekoblet uten avrenning til sluk. Lekkasjer under karet vil ikke oppdages/ledes trygt bort.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales etablering av dokumentert lekkasjesikring eller ombygging.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

### 2 ETASJE > BAD

#### 1 TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Garderobeskap tilstøtende badekar.

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin og komfyr. To-kums stålvaske, flisfelt som sprutbeskyttelse, laminatbenk ved siden av. Normal/slitt overflate alder tatt i betraktning.



#### 1 ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### 2 ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Eldre kjøkkenløsning med slitasje og det er begrenset lekkasjesikring ved vask/oppvaskmaskin.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i overflater.

Eldre skapfronter/benkeplate; to kummer; normal bruksslitasje. Flisfelt som sprutbeskyttelse lokalt, ellers malt vegg. Innerste del av kjøkkenbenk har fliser. Disse har sprukket

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.



#### 2 ETASJE > KJØKKEN

##### 1 TO 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.

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Eldre toalettrom med servant, synlige rør og sluk. Gulvbelegg med skjøter og ukjent tettesjikt; sluk og avløp fremstår gammelt. kun naturlig ventilasjon/vindu

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Blandet røranlegg: eldre synlige kobber/evt. stål i kjeller og toalettrom, kombinert med noe nyere rør-i-rør (PEX i varerør).

Vurdering av avvik:

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

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 utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Blandet avløpsanlegg: eldre soilrør i støpejern i kjeller med overganger til nyere PVC/PP. Flere skjøter/mansjetter og trange passasjer i bjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Alder på støpejern + mange overganger gir økt risiko for tette-/lekkasje og tilbakeslag.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tiltak:

anbefalt tiltak: rørinnspeksjon (kamera) og plan for trinnsvis utskifting/omlegging.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonsløsningen er noe svak i forhold til boligens bruk. Å åpne vinduer gir midlertidig frisk luft, men det er ikke en varig løsning for optimal luftsirkulasjon. God ventilasjon er viktig for å opprettholde et godt inneklima og forhindre høy luftfuktighet og tung luft innendørs.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 22 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapport

- Man bør etablere ventiler i yttervegg i flere oppholdsrom. Samtidig med dette må det lages tilluft gjennom/under dørblad på innvendige dører.

TG 2 Varmtvannstank

OSO varmtvannsbereder, år 1982, stor modell (ca. 287 L).

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Berederen er langt over forventet levetid. Når en varmtvannsbereder blir gammel, øker risikoen for at den slutter å virke eller begynner å lekke. Dette kan føre til vannskader. Det er derfor viktig å følge med på eldre beredere og vurdere utskifting i tide.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det er åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapene er plassert i i gang i henholdsvis 1 og 2 etg og inneholder hovedsikring, fordelingskurser, overspenningsvern og strømmåler

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
Boligen er et dødsbo og nåværende eier har ikke kjennskap til anlegget. spørsmålene er derfor ubesvart

Generelt om anlegget

- 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

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
Nei

Inntak og sikringsskap

- 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

- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
Ja

- 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 Boligen selges fra dødsbo. Nåværende eier har ikke bodd i boligen og kan ikke opplyse om hva som er gjort på elanlegget eller når. Alder og omfang er derfor ukjent, og det foreligger ingen dokumentasjon. På denne bakgrunn anbefales en fullstendig elkontroll av hele anlegget, utført av registrert installatør eller uavhengig elektrotakstmann, med særlig vekt på jordfeilvern, overspenningsvern, kursfortegnelse og samsvarserklæringer.

Generell kommentar

Grunnen til at det er valgt tilstandsgrad 2 (TG 2) er at det ikke er mulig å skaffe samsvarserklæringer eller annen relevant dokumentasjon for det opprinnelige elektriske anlegget. Dokumentasjon på elektrisk anlegg har vært et offentligrettslig krav siden 1.1.1999.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 23 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



# Tilstandsrapport

## TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforkrift 1985).

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
Nei
- Er det skader på røykvarslere?  
Nei

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegroppen er trolig bearbeidet med sprengsteinsfylling etter datidens byggeforskrifter.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen drenering/fuktsikring av grunnmur.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Bruken av kjeller vil og ha betydning for om det er nødvendig med tiltak.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Eldre gråsteins-/natursteinsmur med kalk-/sementfuger.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Eldre kalk-/sementfuger med sprekkdannelser i fuger. Ingen tydelige setningssprekker i stein, men ujevne fuger.

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Lokal utbedring må utføres.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 24 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



# Tilstandsrapport

Redusert tetthet og lokal svekkelse i overflate; vann/frost kan forverre sprekkenes. Omfuging med egnet mørtel (ofte kalkbasert for gamle natursteinsmurer). Lokalt reparere skader.

## TG 3 Fundamenter under fløy mot sør

Det er opplyst at det er søylefundamenter under fløy mot sør

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Det er registrert store setningsskader på denne delen av boligen som fører til store skjevheter på overliggende konstruksjoner

### Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det må etableres tilfredsstillende fundamentering på denne delen av boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



## TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrått terreng.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Eiendommen ligger i flomutsatt område.

Terreng ligger høyt inntil grunnmuren flere steder. Ikke synlige tegn til nyere drenering. Nedløp/avsatt vannføring ikke dokumentert.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Sørg for tette nedløp og bortledning minst 3–5 m fra vegg (rør/slange midlertidig).

Terrengjuster med fall fra huset (min. 1:50 de første 2–3 m).

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

I følge eier ble det byttet vann, avløp og overvannsledninger fra kommunal ledning frem til vegg i regi av Drammen kommune i 2012

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 25 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

Trippelgarasje

#### Byggeår

1985

#### Kommentar

Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående tippel- garasje på xx m2

Fundament/gulv: Støpt betongplate på grunn.

Bærekonstruksjon: Trekonstruksjon/stenderverk.

Yttervegger: Liggende trekledning, malt hvit.

Takform/tekking: Saltak tekket med betongtakstein.

Renner/nedløp: Takrenner og nedløp i stål

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



Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

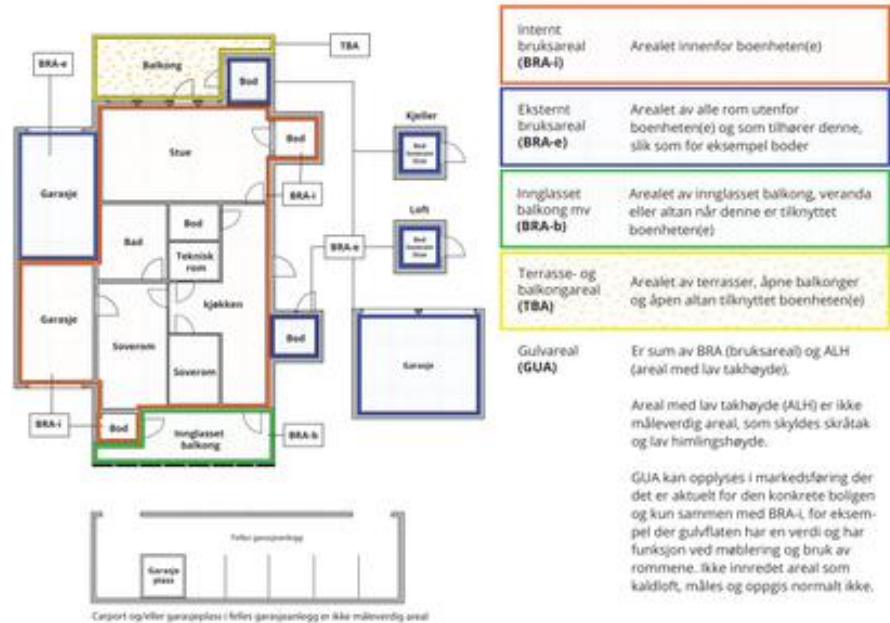
### Hva er måleverdig areal?

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

### Hva er bruksareal?

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

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



### 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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

### Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

## Arealer

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



Enebolig

| Etasje   | Bruksareal BRA m²          |                             |                           |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|          | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |                             |                 |
| 1 Etasje | 79                         |                             |                           | 79  | 18                              |                             | 79              |
| 2 Etasje | 79                         |                             |                           | 79  |                                 |                             | 79              |
| Kjeller  |                            |                             |                           |     |                                 | 47                          | 47              |
| SUM      | 158                        |                             |                           |     | 18                              | 47                          | 205             |
| SUM BRA  | 158                        |                             |                           |     |                                 |                             |                 |

Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                                             | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1 Etasje | Spisestue, stue, tv-stue, kjøkken, gang, bad, toalettrom, trapperom, hall m/trapp, bod |                             |                           |
| 2 Etasje | Spisestue, stue, tv-stue, kjøkken, gang, bad, hall m/trapp, gang 2, soverom            |                             |                           |
| Kjeller  | Bod, bod 2, bod 3                                                                      |                             |                           |

Kommentar

Kjeller har ikke måleverdi pga lav takhøyde

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

| Etasje  | Bruksareal BRA m²          |                             |                           |     | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|---------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|         | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) | SUM |                                 |
| Etasje  | 62                         |                             |                           | 62  |                                 |
| SUM     | 62                         |                             |                           |     |                                 |
| SUM BRA | 62                         |                             |                           |     |                                 |

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20064-1118      Befaringsdato: 06.10.2025      Side: 28 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 145        | 13         |
| Garasje  | 0          | 62         |

Kommentar

Enebolig      Kjeller har ikke måleverdi pga lav takhøyde

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato       | Til stede      | Rolle         |
|------------|----------------|---------------|
| 06.10.2025 | Tom Gaathaug   | Takstingeniør |
|            | Leif Rasmussen | Kunde         |

Matrikkeldata

| Kommune                          | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3301 DRAMMEN                     | 105  | 12   |      | 0    | 999.2 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| Adresse                          |      |      |      |      |          |                         |            |
| Bulows vei 10                    |      |      |      |      |          |                         |            |
| Hjemmelshaver                    |      |      |      |      |          |                         |            |
| Rasmussen Gyda, Rasmussen Ragnar |      |      |      |      |          |                         |            |

Oppdragsnr.: 20064-1118      Befaringsdato: 06.10.2025      Side: 29 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**  
Eiendommen ligger i Bulows vei sentralt på Gulsbogen, med kort vei til skoler, barnehager, dagligvare, servicetilbud, kollektivtransport og Drammen sentrum

**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 i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

**Om tomten**  
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning. gruset gårdsplass med parkering utenfor garasje

**Tinglyste/andre forhold**  
Følgend er registrert i grunnboken:  
1972/3376-2/90 12.06.1972 Servitutter BORETT LIVSVARIG BORETT FOR DAGNY FINNERUD  
Servitutter i eiendomsrett 1939/200675-1/90 05.05.1939 1982/1588-1/90 05.03.1982 2012/1020728-1/200 30.11.2012  
GRUNNDATA BESTEMMELSE OM VEG Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om Bestemmelse om vannrett  
ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE ERKLÆRING/AVTALE  
Gjensidige rettigheter og plikter for private stikkledninger for spillvann og overvann. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Siste hjemmelsovergang

|          |      |
|----------|------|
| Kjøpesum | År   |
| 0        | 1972 |

Kilder og vedlegg

| Dokumenter       |      |           |             |       |         |
|------------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Beskrivelse      | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring    |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger        |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Grunnbokutskrift |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

#### PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- **Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.**

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

#### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonspørving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 32 av 33

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN  
Gnr 105 - Bnr 12  
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS  
Konnerudgata 27  
3045 DRAMMEN



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/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. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PP6261>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Oppdragsnr.: 20064-1118

Befaringsdato: 06.10.2025

Side: 33 av 33



## Egenerklæring

Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN

24 Sep 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Bulows vei 10

Bulows vei 10

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja

☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1972

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 5693360

Informasjon om selger

Selger

Rasmussen, Leif

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2006

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rørarbeid, elektrisk av faglært Resterende ufaglært

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Olje og varme, ing pettersen

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Side 2



Litt grunnvann

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2006

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Div elektriske arbeider . nye sikringsskap

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ing. Pettersen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Rør

11

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2

Årstall

2012

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært



13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Arbeid utført av Drammen kommune

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Rambøll

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Overgang murstein/leca  
Må rørfornyes

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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



Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95376835

Egenerklæringsskjema

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Name            | Date       |
| Rasmussen, Leif | 2025-09-24 |

Identification

 Rasmussen, Leif

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

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

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

## Fordeler

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

## Forsikringen har ikke et tak

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

## Den gir deg en ekstra trygghet

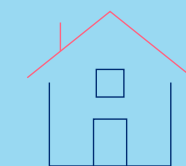
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

# Bud og budgivning

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

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**  
Bulows vei 10, 3047 DRAMMEN. Gnr. 105, bnr. 12, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 106250190  
Megler: Satvinder Pal Singh Jhooti, mobil: 95 96 54 30, e-post: sj@proaktiv.no

**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :**

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_  
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf.nr.: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_  
Fødselsdato: \_\_\_\_\_  
Adr.: \_\_\_\_\_  
Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_  
Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_  
E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_  
Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierungsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

## Notater



proaktiv.no



**Satvinder Pal Singh Jhooti**

Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler  
95 96 54 30  
sj@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**

Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, [drammen.lier@proaktiv.no](mailto:drammen.lier@proaktiv.no)