

PROAKTIV



WÆRERS GATE 11Q





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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

- **Lillestrøm**
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

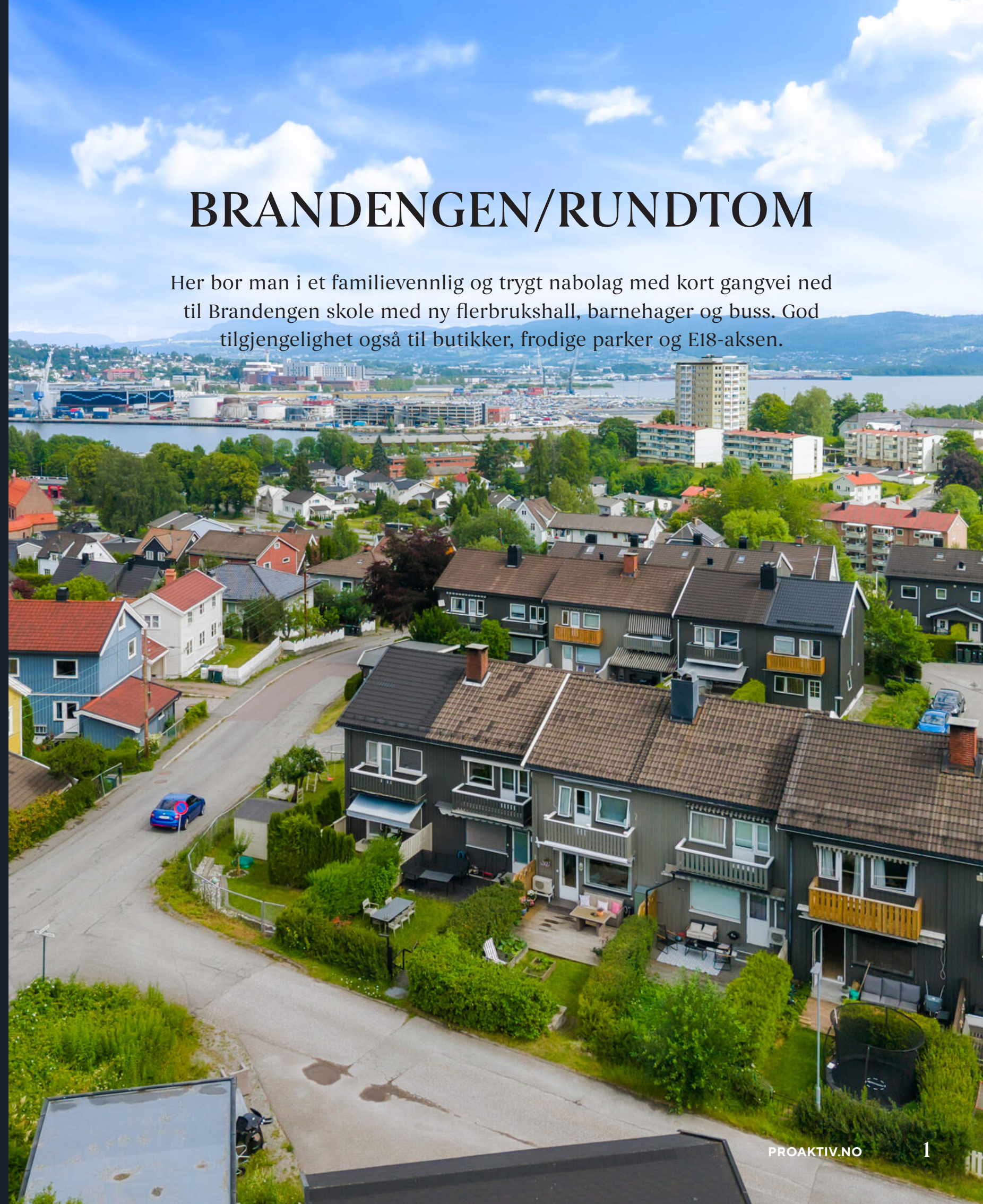
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

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

BRANDENGEN/RUNDTOM

Her bor man i et familievennlig og trygt nabolag med kort gangvei ned til Brandengen skole med ny flerbrukshall, barnehager og buss. God tilgjengelighet også til butikker, frodige parker og E18-aksen.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Wærners gate 11Q, 3041 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 111, bnr. 775, i Drammen kommune

Prisantydning: 4.100.000,-

Omkostninger: 118.870,-

Andel fellesgjeld: 125.140,-

Totalpris: 4.344.010,-

Kommunale avgifter: 19.616,-

Boligtype: Rekkehus

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 1947

Soverom: 3

BRA: 147 m²

BRA-i: 147 m²

TBA: 26 m²

Garasje/Parkering: Fast parkeringsplass foran huset med plass til to biler. Elbil-lader er montert på husveggen. Sameiet har også noen gjesteparkeringsplasser.

Tomt: 5815 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.614,-

Energimerke: Energiklasse: Oransje E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	15	16	18
Fasade/ute	Inngang	Stue	Kjøkken
21	24	26	30
Soverom	Baderom	Boligen i bilder	Plantegninger
34	40	80	
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."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

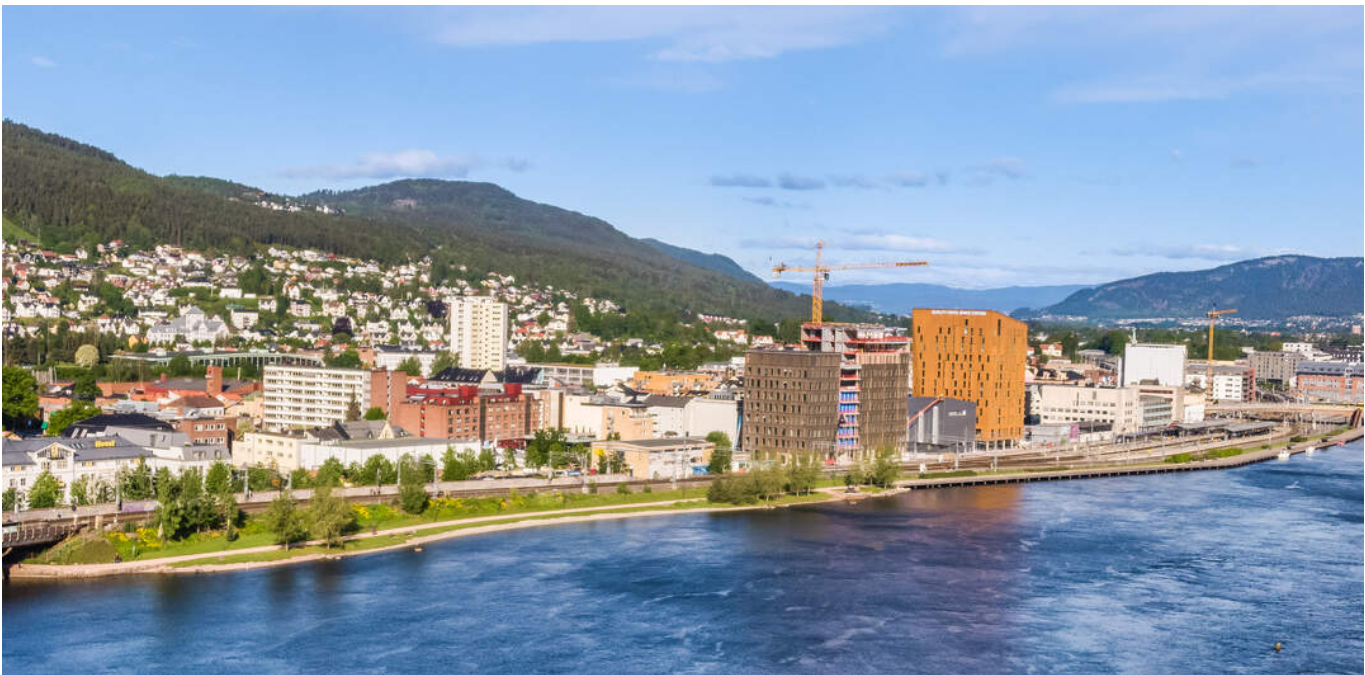
Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget. Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
drammen.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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / Område: Brandengen/Rundtom

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

Beliggenhet

Rekkehuset ligger i et koselig og sentralt boligstrøk på Brandengen. Like ved barneskolen, gode fritidsaktiviteter og buss. Et perfekt boligstrøk for familier med barn eller de som ønsker å bo i et koselig nabolag med nærhet til det meste.

For de minste er det kort gangavstand til Brandengen skole som dekker 1.-7.trinn + SFO. Skolen fikk ny flerbrukshall i 2019 og i 2022 åpnet et nytt tilbygg ved skolen. Ungdomsskole og videregående ligger også like i nærheten. Flere barnehager ligger også i gangavstand/trilleavstand fra rekkehuset.

Området byr på gode aktivitetsområder for barn og unge. God tilgjengelighet til lekeplass, fotballbane i Teggern park, og nye Brandengen flerbrukshall. Det er også kort vei til bowlinghall, klatresenter og flere treningssentre. I underkant av 2 km fra



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Peter Høegs gate Linje 5, 37	6 min 0.5 km
🚶 Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	6 min 2.2 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	49 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 10 min

DAGLIGVARE

Spær Kristensen PostNord	7 min 0.5 km
Rema 1000 Tollbugaten Post i butikk, PostNord	9 min 0.7 km

VARER/TJENESTER

📺 Strømsø Senter	18 min
🏠 Boots apotek Strømsø Senter	18 min

SPORT

🏀 Brandengen skole, gymsal Aktivitetshall	4 min 0.4 km
🏀 Teglværkstomta, balløkke Ballspill	5 min 0.5 km
🏊 SATS Strømsø	12 min
🏊 PDL Center Drammen	15 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Circle K Rundtom	7 min
🚗 Kople Strømsø Senter Drammen	12 min



ytterdøren ligger også Marienlyst Stadion, Drammenshallen, og Drammensbadet med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier.

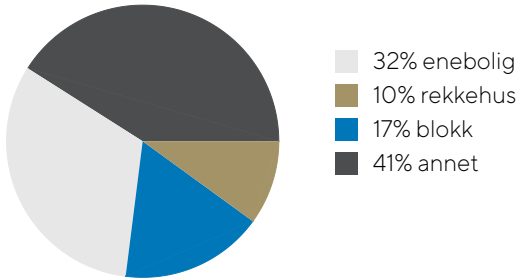
Den daglige handelen kan gjøres ved SPAR som ligger i kort gangavstand. Kiwi Tangen ligger også like ved. Tangenkaia er under utvikling til en ny bydel på det tidligere havneområdet på Tangen. Allerede nå er Haandbryggeriet på plass i flotte lokaler (både innendørs og utendørs servering).

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



Nærmeste bussholdeplass ligger noen minutter fra ytterdøren. Her kommer man seg inn til Strømsø og Drammen Stasjon på ca. 5 minutter. Fra Drammen stasjon kan du enkelt ta toget til Oslo S på rett over en halvtime. Det er også kort vei ut til E18 som tar deg inn til Oslo på kun 40 minutter.

BOLIGMASSE



Bebyggelse
Barnevennlig og attraktivt område bestående av varierende bebyggelse. Primært småhus.

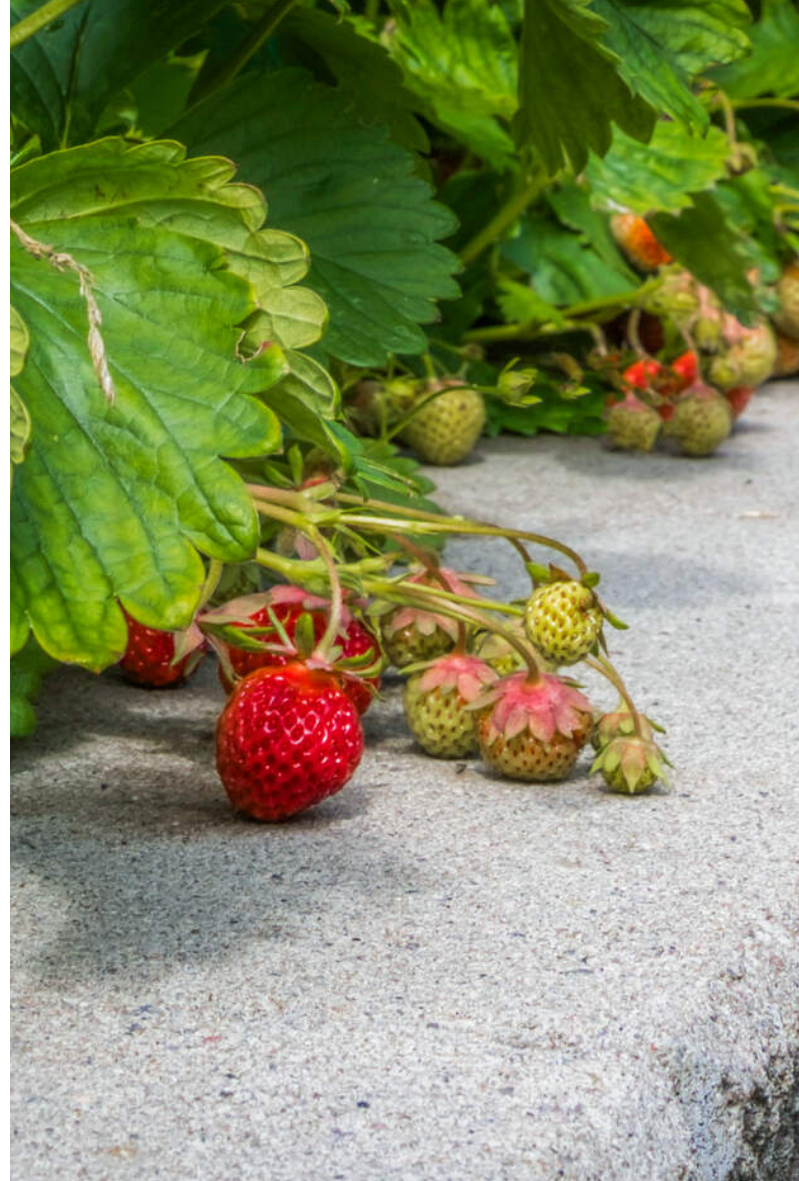
SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	5 min 0.5 km
Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	14 min 1 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	6 min 2.6 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 15 klasser	22 min 1.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	21 min 1.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 2.6 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min

BARNEHAGER

Kobbervik Gård barnehage (1-5 år) 81 barn	9 min 0.7 km
Skatterkisten barnehage (1-5 år) 68 barn	15 min 1.1 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	17 min 1.3 km









Velkommen inn!









Tre soverom i 2. etasje







PRAKTISK INFORMASJON

Byggemåte

Utvendig generelt:
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er kne-loft med inspeksjonsmulighet i kott. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er eldre vinduer med isolerglass. Takvindu på loft har fukt og påbegynnende råteskade. (Planlagt snarlig utskifting i regi av sameiet ifølge eier)
Et kjellervindu er skiftet i 2016. Vindu på kjøkken er byttet i 2017. Vindu på et soverom byttet i 2025. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasseplatting i trekonstruksjon med adkomst fra stue.

Innvendig generelt:
Innvendig er det gulv av parkett i stue- og kjøkken , laminat på soverom, loftstue og mellomgang og fliser i entre. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Boligen har naturlig ventilasjon.

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 02.10.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

Rekkehuset går over fire etasjer og består av følgende;
Kjeller: trapperom, gang, omkleddingsrom, bad/vaskerom og bod.
1. etasje: vindfang, kjøkken, gang, trapperom og stue.
2. etasje: trapperom, gang, bad og tre soverom.
Loft: loftstue.

Terrasse utenfor hovedstuen og balkong utenfor ett av soverommene.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 147 kvm
- Totalt BRA: 147 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 26 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Kjelleretasje:
- Totalt BRA: 40 m²
- BRA-i: 40 m²

1. etasje:
- Totalt BRA: 46 m²
- BRA-i: 46 m²

2. etasje:
- Totalt BRA: 46 m²
- BRA-i: 46 m²

Loftetasje:
- Totalt BRA: 15 m²
- BRA-i: 15 m²

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:
Inngang i 1. etasje via et lyst og hyggelig vindfang med plass til ytterklær og sko. Gulvet er flislagt, og det er lysmalte panelvegger. Ytterligere lagringsplass i trappegangen.

Stuen har lyst parkett på gulvet, slette overflater i lune farger og godt med lysinnslipp fra vinduene. Her er det også dør ut til terrassen og hagen. Stuens utforming gir plass til å innrede med både sofagruppe og spisebord. Vedovn og varmepumpe.

Kjøkkenet ligger separat med adkomst fra trappegangen. Et flott kjøkken med takhøy innredning, integrerte hvitevarer og rikelig med oppbevaringsplass. Grå, profilerte fronter, noen i glass, tidløse veggfliser og benkeplate i heltre - benkeplaten ble pusset ned og oljet i september 2025. Dobbel kum og blandebatteri med uttrekkbar tut. Det er induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap/fryser, ovn og mikro integrert i innredningen. Vannstoppesystem er montert.

2. etasje:
Familievennlig planløsning med alle soverommene plassert i samme etasje. I 2. etasje ligger tre romslige soverom som alle har plass til seng, nattbord og garderobeskap. Fra det ene soverommet er det også utgang til balkongen.

Pent, flislagt baderom med behagelig gulvvarme. Badet har regnfallsdusj med innfellbare dører, vegghengt toalett og nedfelt servant med speil over.
Proppen i servanten er defekt. Innmurte hyller rundt

servanten.

Kjeller:
I kjelleren ligger et stort baderom som også fungerer som husets vaskerom. Her er det både dusj og badekar, samt vegghengt toalett og doble servanter med skuffeseksjoner. Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel under benk og god plass til baderomsartikler. Badet har store gulv- og veggfliser, malt trepanel i taket med downlightsbelysning og flere innfelte hyller.

Romslig trappegang/hall nede med tilgang til innvendig bod. Svært gode lagringsmuligheter nede.

Loft:
Helt på toppen ligger en ekstra stue og et flott tilleggsareal for familien. Nytt takvindu satt inn. Det gjøres oppmerksom på at loftstuen ikke er godkjent for varig opphold, les mer under punkt om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

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.

Det er registrert ingen TG3 og 21 stk. TG2 i tilstandsrapporten.

Tilstandsgrad 2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Nedløp og beslag: Det er fuktskader innvendig på takvindu. (NYTT VINDU SATT INN NOVEMBER 2025)
- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Gammel kledning ser ut til å være behandlet med linolje. Dette fører noe blærer og ujevnheter i overflaten.
- Takkonstruksjon/loft: Gjennomføringer ved takvindu er ikke tett. (NYTT VINDU SATT INN NOVEMBER 2025).
- Vinduer og dører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Utvendige trapper: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Flisene på trappetrinn til terrasseplattning har sprekker i fugene.
- Etasjeskiller: Målt høydeforskjeller.
- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. I følge tidligere eier ble det satt inn nytt røykerør i pipa i 2016.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Vannledninger: Rør av kobber, plast Fordelerstamme (hovedrør som fordeler vann i de ulike vannrørene) er avsluttet på vegg og ikke i skap
- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Kjøkken: Kun ventiler i yttervegg.
- Bad i 2. etasje: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser og avvik i fuger. Membran kan ikke konstateres.
- Bad/vaskerom i kjeller: Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er påvist synlige fuktskader på overflater. 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). Membran kan ikke konstateres. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon/rengjøring. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

- Toglinjen som går forbi skal omdirigeres gjennom nye Drammenstunnelen, etter planen høsten 2025.
- Bytting av vindu på største soverom i 2.etg. Innen kort tid vil også vindu på loftsrommet bli byttet, firma har vært å tatt mål

- av vinduet og dette er nå i bestilling. (UTFØRT NOVEMBER 2025).
- Sprekk på hjørne av flis på det minste badet.
 - Vi har hørt det har vært mus eller rotter i veggene tidligere, men aldri noe inne i huset eller utendørs. Derfor har sameiet avtale med Anticimex for å holde øye med problemet, og de har vært jevnlig på kontroll. Dette kan også dokumenteres av sameiet.
 - Til tider forekomst av skjeggkre i kjeller, men ikke mye.

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

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Varmekabler på baderom.
- Vedovn i stue.
- Luft/luft varmepumpe.

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

Energimerking

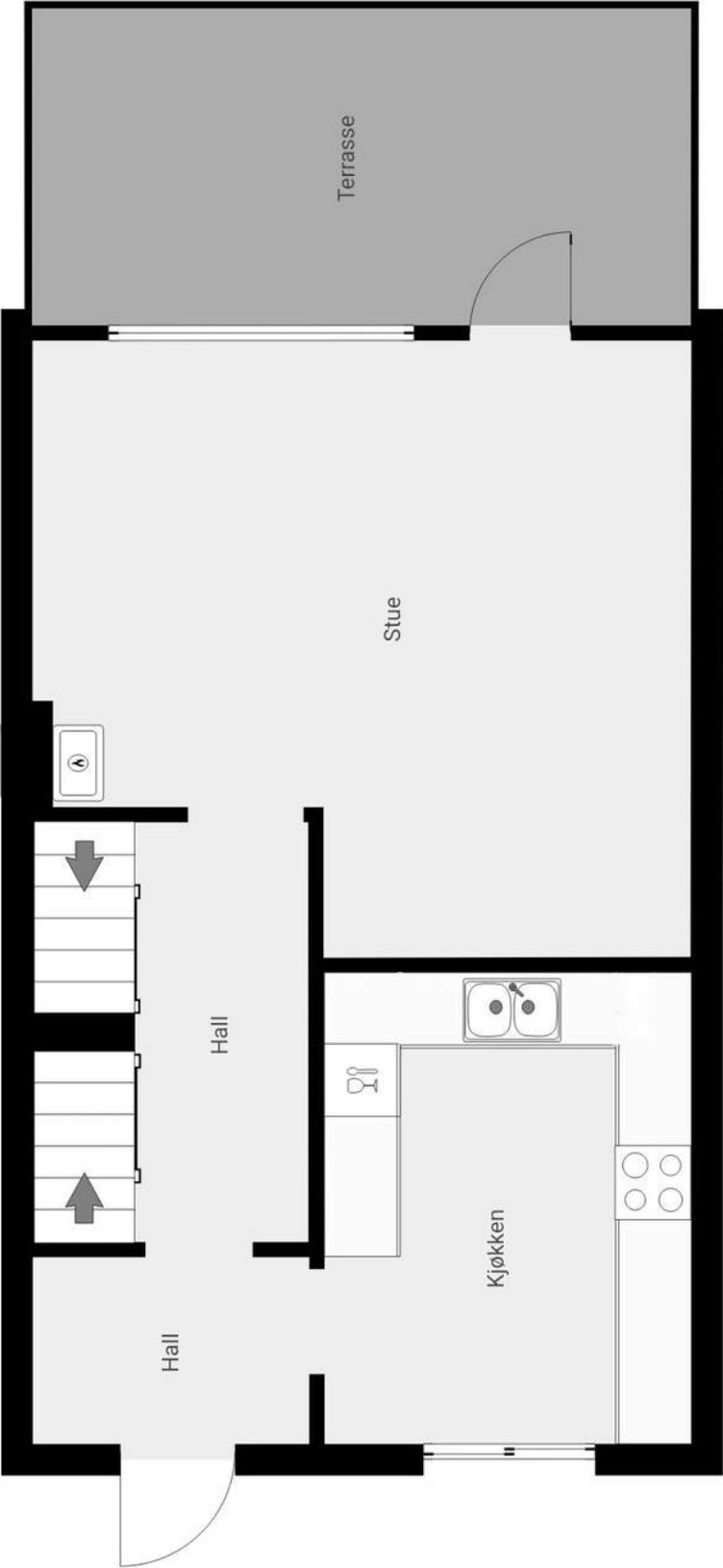
Energimerke E og oppvarmingskarakter ORANSJE. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplette energiattest fås ved henvendelse til megler.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.



PLANTEGNINGER

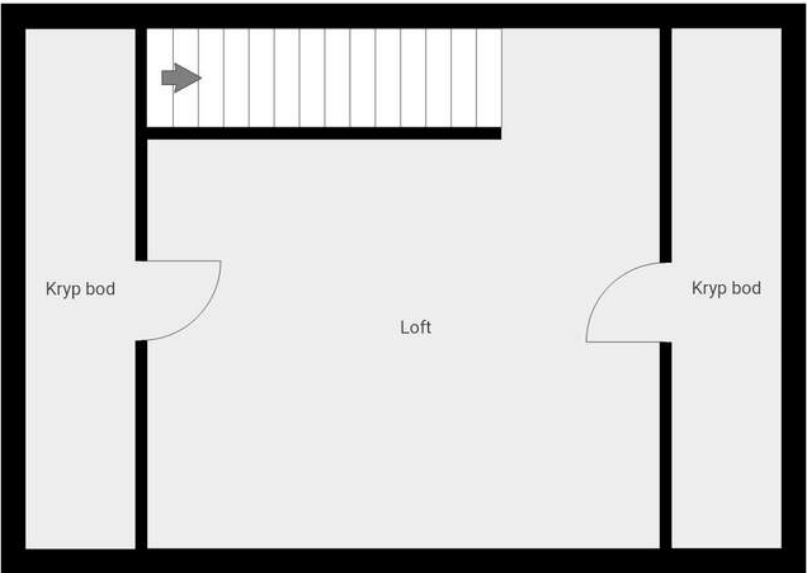


Dette er en plantegning som er akseptert, og avvik på målene kan forekomme.





Dette er en plantegning som er skissert, og avvik på målene kan forekomme.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 5 815 kvm, Eierform: Eiet tomt

Rekkehuset har et flott uteområde vendt mot solrike sydvest. Her er det platting og hageareal samt en balkong med utgang fra det ene soverommet. Terrassen ble bygget i 2021 og har Møre Royalimpregnerte materialer, som er vedlikeholdsfrie i 6-7 år ifølge selger. Det er montert markise, utebelysning på vegg og stikkontakt. I hagen er det etablert blomsterkasser og bedd, noe som gir gode mulighet for selvdyrking.

Plass til to biler på fremsiden av rekkehuset på gruset plass, delvis med belegningsstein Elbil-lader er montert på husveggen. Støpt betongrapp til ytterdøren. Takoverbygg.

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Sameiet Wærners Gate 11, Org.nr.: 997882679

Sameiet består av 20 boligseksjoner, alle med 1/20 ideell andel av sameiet, på eiendommen gnr. 111, bnr. 775 i Drammen kommune.

E-post: warnersgate11@nbbo.net

Sameiets økonomi: Årsregnskapet 2024 viser et underskudd på kr. 2.386.844,- Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen, og skyldes vedlikeholdskostnader i sameiet.

Vedlikehold som er gjennomført siste 5 årene: startet med bytte til vedlikeholdsfrie Magnorvinduer i 2024 alle boliger er malt i 2024 gjerdet ved trapp, reparert 2024 4 nye balkonger.

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

NBBO lht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Styregodkjennelse

Sameiet krever ingen styregodkjennelse, men skal sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forsikring

Gjensidige Forsikring ASA
Polisenummer: 86583077
Eier må selv besørge forsikring som dekker innbo og løsøre.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 051 758 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 207 032 per 31.12.23

Felleskostnader

Felleskostnader kr. 4 614,-
Felleskostnader inkluderer: renter/avdrag dnbNOR 706,-, felles forsikring 607,-, grunnkostnad 3301,- (felleskostnadene dekker drift og vedlikehold, gartner/snøbrøyting, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, styrehonorar m.m.)
Andel fellesgjeld/fellesformue
Andel fellesgjeld pr 06.10.25 kr 125 140,-
Andel fellesformue pr 31.12.24 kr. 22 374,-

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Offentlige/kommunale avgifter

Kr. 19 616 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

Felleskostnader - kr. 4614,- pr. mnd.
Vann og avløp - fakturert beløp i 2024 var kr. 14 686,-
Renovasjon - kr. 4930,- pr. år, fordelt på to terminer.
Brann og tilsyn: kr. 578,- pr. år. (betalt 23.07.2025)
TV/internett etter egen avtale.
Innbo forsikring og alarm etter egen avtale.
Strøm etter eget forbruk - selger opplyser om et årlig forbruk på 19275 kWh.

Det er vannmåler i boligen, så avgiften vil variere etter forbruket.
Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i

Kjerneinformasjon

husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.
Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Eiendommener først regsitrert tatt i bruk 01.01.1947, og det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse i kommunens arkiver.

Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. planog 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. Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse:
3. etasje i boligen er opprinnelig loft, som er innredet på ukjent tidspunkt. Det er ikke søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel, og oppholdsrom er ikke godkjent for varig opphold. Bod i kjeller har blitt bad/vaskerom, og det er ikke søkt bruksendring.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.
Utleie
En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon. Boligen kan kun leies ut som én enhet til boligformål, og kan ikke deles inn i flere leieforhold. Dersom en sameier ønsker å bortleie sin seksjon, skal sameieren orientere styret om dette.

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 foreligger feie-og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 22.11.2016 og siste feiing utført 17.10.2022. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

- Alle taklamper følger med, unntatt lampe over stue/sofabordet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1948/760-1/90 Bestemmelse om gjerde
04.05.1948
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om Div. ledninger
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: 3301-111/775
Gjelder denne registerenheten med flere

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplan for Solberggløkka datert 1947. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanen datert 2025.

Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:
Drammen kommune planlegger gang og sykkelvei langs den gamle Vestfoldbanen som ikke lenger er i bruk pr september 2025. Denne banen gikk nærme huset, og gangveien er planlagt ferdig i løpet av 2026. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 111 Bnr. 775 Snr. 17 i Drammen kommune

Vei/vann/avløp

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

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 100 000,- (Prisantydning)
125 140,- (Andel av fellesgjeld)

4 225 140,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
105 620,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 4 225 140,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
11 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

118 870,- (Omkostninger totalt)

4 344 010,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

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.

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. 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. 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

Kjerneinformasjon

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

Amund Lorentzen Raknes
Ylva Lorentzen Raknes

Finansiering

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

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 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: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser 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: Alexander Abelseth

Boligselgerforsikring

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

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende kr 45.000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgdraget. 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. 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

Notater

VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Boligbygg med flere boenheter
- Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
- DRAMMEN kommune
- gnr. 111, bnr. 775, snr. 17

Sum areal alle bygg: BRA: 147 m² BRA-i: 147 m²



Befaringsdato: 02.10.2025 Rapportdato: 07.10.2025 Oppdragsnr.: 20064-1115 Referansenummer: LR8555
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 taktrapportene 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.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 2 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
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.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 3 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
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.

	TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
	TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
	TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2 Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader. Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.
	TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
	IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 4 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen holder en normal standard og er godt vedlikeholdt. 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.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekking o.l er kun observert fra bakkenivå da det ikke er forsvarlige tilkomstmuligheter. Vurderingen er derfor utført på bakgrunn av alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. . Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel (1947). Synlige felt fra kneloft fremstår tørre → TG1 på synlige partier. Store deler ikke inspisert → TGIU. Fuktskade ved takvindu gir TG3 lokalt; taktekking som helhet TG2 pga. alder og begrenset undersøkelse Nedløp, renner og beslag er i stål og av eldre dato Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. (enkelte partier har nyere kledning)

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er kne-loft med inspeksjonsmulighet i kott. Resten av konstruksjonen er lukket og dermed ikke tilgjengelig Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det er eldre vinduer med isolerglass. Takvindu på loft har fukt og påbegynnende råteskade. TG 3 på dette vinduet. (Planlagt snarlig utskifting i regi av sameiet i følge eier) Et kjellervindu er skiftet i 2016 Vindu på kjøkken er byttet i 2017 Vindu på et soverom byttet i 2025

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Terrasseplattung i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom Støpt betongrapp til hoveddør. Støpt trapp/trinn med fliser ned til terrasseplattung

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett i stue- og kjøkken , laminat på soverom, loftstue og mellomgang og fliser i entre. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Etasjeskiller er av betongdekke. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. 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. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 5 av 27

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % da det er laveste utslagsverdi for protimeter mms2 som ble benyttet til målingen.

Bad/vaskerom Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant,veggmontert toalett,badekar,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppssystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Blanding av kobber, plast og rør i rør Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Luft-luft varmepumpe Det er både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder fordelingskurser, overbelastningsvern, jordfeilbryter og strømmåler. Boligen har røykvarsler og brannslukker-utstyr iht. forskriftskrav (Byggeforskrift 1985).

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Det er foretatt bygningsmessige arbeider som ikke omsøkt kommunen (ikke godkjent). Dette gjelder bruksendring av loft til varig opphold som ikke er søkt om. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid. Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftet

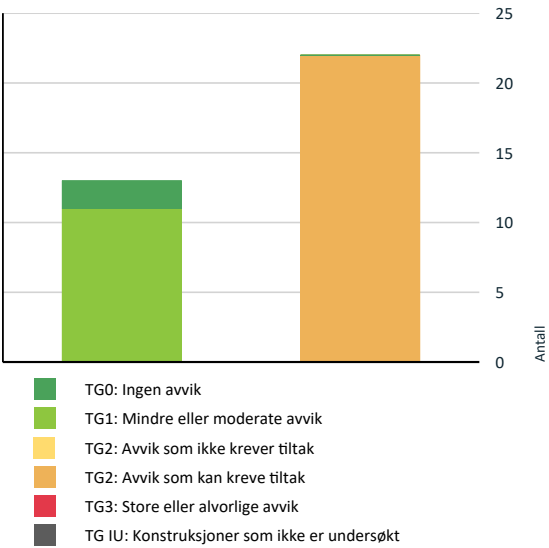
Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

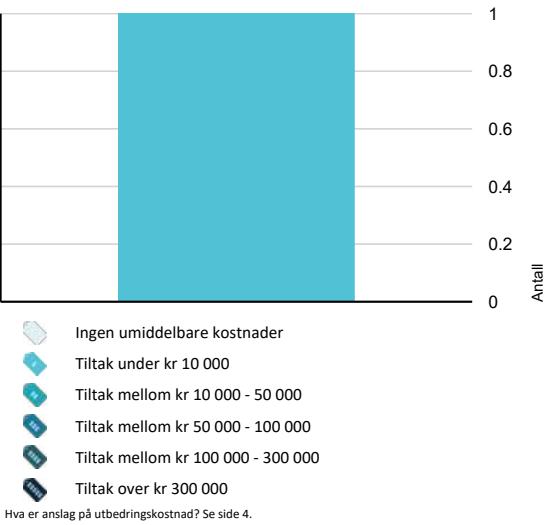
Norsk takst

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 oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil. Nivå for gjennomføringen er "Tilstandsrapport for boligsalg - bransjestandard anbefalt av Norsk takst".

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Når en bygningsdel har passert halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje og funksjonstap. For eksempel kan et eldre undertak bli sprøtt og mindre motstandsdyktig mot fukt, noe som øker faren for lekkasjer. Takstein kan miste overflatebehandlingen, bli sprø og mer mottakelig for fukt, noe som øker risikoen for frostsprengning. Dette kan tyde på at utbedringer er nødvendig for å sikre funksjonen og beskytte taket mot skader.

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er fuktskader innvendig på takvindu. Dette tyder på at det er avvik i beslag/tetting på vinduet. Det forrigger plan for snarlig skiftning av vinduet i regi av sameiet,

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er avvik:

Gammel kledning ser ut til å være behandlet med linolje. Dette fører noe blærer og ujevnheter i overflaten

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

- Gjennomføringer ved takvindu er ikke tett.
Konsekvensen av dette er lekkasjer som kan føre til ytterligere bygningsmessige skader.
Det er planlagt utskifting av takvindu i nær fremtid i regi av sameiet

Retningsavviket anses som normalt med tanke på bygningens alder og byggemetode, og vurderes å ha liten eller ingen praktisk betydning.

	Utvendig > Vinduer	Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.		
De eldre vinduene er slitte og må påberegnes å skiftes ut. Vinduer som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.		
Den utvendige omrammingen av de eldre vinduene er montert ned til vannbrettene og det er avvik i tettetetaljen i hjørnet på vannbrettet. Dette kan føre til fuktoppsug og redusert levetid for treverket i dette området.		
Kjøkkenvinduet er listet inn med en kantlekt i bunnen mot vannbrettet. Dette er ingen god løsning da det kan samle vann og lede fukt kapillært inn mot karm/vegg, med risiko for råte i underkarm og tilstøtende kledning.		
Kjellervindu: Omramming er utført med trelister direkte mot ubehandlet mur i smyget. Løsningen er ikke fagmessig og mangler puss/kapillærbryter mot karm.		
	Utvendig > Dører	Gå til side
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.		
Terrassedør er værslitt og det er ingen beslag ned mot trapp. Bunnstokken hovedytterdøren er montert på har fuktskade og er slitt, samt at det mangler bunnbeslag		
	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.		
Det er påvist andre avvik:		
Flisene på trappetrinn til terrasseplattung har sprekker i fugene		
	Innvendig > gulv mot grunn	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.		

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 8 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Bygrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Skadet flis/fug gir redusert vannavvisning og indikerer bevegelse/underlagssvikt eller manglende bevegelsesfuge ved terskel. Risiko for fuktinntrengning til undergulv/terskelområde og sekundære skader (oppløste fuger, misfarging, lukt). - Bom (hulrom under) i flis er i seg selv ingen avvik når det ikke er påvist direkte skader knyttet til dette. Tilstandgraden er fastsatt etter krav fra NS3600.

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

	Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).		
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist svertesopp i silikonfuger. Det er påvist synlige fuktskader på overflater.		
Avvik i fuger, med sprekker mellom gulv og vegg på enkelte steder, er observert. Dette kan ha flere årsaker, som naturlig bevegelse i materialer eller krymping av fugemassen. Hovedsakelig har dette et estetisk utfall, men større sprekker kan også svekke tettheten og lede til utettheter. Årsaken til svertesoppen skyldes hovedsakelig dårlige avtrekksmuligheter på badet, samt bruk av silikon som inneholder for lite soppdrepende middel, spesielt i silikonfugene. Dette problemet er i hovedsak kosmetisk.		
Det er misfarging og tegn på fuktskade i himling rundt avtrekksvifte og utenfor dusjnise slipper panelen fra innfestingen i tak		
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
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).		
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).		
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.		
	Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 9 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1947

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger registrert hos Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er generelt jevnlig vedlikeholdt, men preges av noe elde og dårlig vedlikehold på enkelte konstruksjoner/bygningsdeler.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking o.l er kun observert fra bakkenivå da det ikke er forsvarlige tilkomstmuligheter. Vurderingen er derfor utført på bakgrunn av alder. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. . Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Undertak av rupanel (1947). Synlige felt fra kneloft fremstår tørre → TG1 på synlige partier. Store deler ikke inispisert → TGIU. Fuktskade ved takvindu gir TG3 lokalt; taktekking som helhet TG2 pga. alder og begrenset undersøkelse

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

- Når en bygningsdel har passert halvparten av sin forventede levetid, øker risikoen for slitasje og funksjonstap. For eksempel kan et eldre undertak bli sprøtt og mindre motstandsdyktig mot fukt, noe som øker faren for lekkasjer. Takstein kan miste overflatebehandlingen, bli sprø og mer mottakelig for fukt, noe som øker risikoen for frostsprengning. Dette kan tyde på at utbedringer er nødvendig for å sikre funksjonen og beskytte taket mot skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- 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 taktekking 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.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag er i stål og av eldre dato

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det er fuktskader innvendig på takvindu. Dette tyder på at det er avvik i beslag/tetting på vinduet. Det forrigger plan for snarlig skiftning av vinduet i regi av sameiet,

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Takvindu med tilhørende beslag må byttes. Iht. vedtektene inngår bygningsdelen i boligselskapets vedlikeholdsansvar.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 10 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. På frontsiden ble kledningen byttet i 2013 og baksiden har eldre opprinnelig kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er avvik:

Gammel kledning ser ut til å være behandlet med linolje. Dette fører noe blærer og ujevnheter i overflaten

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Det er kne-loft med inspeksjonsmulighet i kott. Resten av konstruksjonen er lukket og dermed ikke tilgjengelig

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

- Gjennomføringer ved takvindu er ikke tett. Konsekvensen av dette er lekkasjer som kan føre til ytterligere bygningsmessige skader. Det er plaanlagt utskifting av takvindu i nær fremtid i regi av sameiet

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er eldre vinduer med isolerglass. Takvindu på loft har fukt og påbegynnende råteskade. TG 3 på dette vinduet. (Planlagt snarlig utskifting i regi av sameiet i følge eier)

Et kjellervindu er skiftet i 2016

Vindu på kjøkken er byttet i 2017

Vindu på et soverom byttet i 2025

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

De eldre vinduene er slitte og må påberegnes å skiftes ut. Vinduer som har passert 20 år har naturligvis en viss slitasje på tettelister, hengsler, vridere og karm. Eldre vinduer har også større risiko for punktering. Det ble ikke observert punkterte vinduer på befaringstidspunktet, noe som kan være vanskelig å avsløre.

Den utvendige omrammingen av de eldre vinduene er montert ned til vannbrettene og det er avvik i tettetetaljen i hjørnet på vannbrettet. Dette kan føre til fuktoppsug og redusert levetid for treverket i dette området.

Kjøkkenvinduet er listet inn med en kantelekt i bunnen mot vannbrettet. Dette er ingen god løsning da det kan samle vann og lede fukt kapillært inn mot karm/vegg, med risiko for råte i underkarm og tilstøtende kledning.

Kjellervindu: Omramming er utført med trelistere direkte mot ubehandlet mur i smyg. Løsningen er ikke fagmessig og mangler puss/kapillærbryter mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det bemerkes at det er sameiet som har ansvaret for vedlikehold av fasader og skiftge av vinduer. Dette er arbeid som er i prosess og de skifter vinduer i sameiet gradvis ut i fra hvr det er størst behov. På kjøkkenvindu: Reetabler detaljen etter god praksis: fjern kantelekt, monter vannbrettbeslag med fall fra karm, oppkant mot karm/tetningsbånd og tydelig dryppnese; tette overganger og sikre fri avrenning.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 11 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Terrassedør er værslitt og det er ingen beslag ned mot trapp. Bunnstokken hovedytterdøren er montert på har fuktskade og er slitt, samt at det mangler bunnbeslag

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

- Det bør monteres beslag/regnskjerm under dører i yttervegg som ikke er beskyttet med overbygget tak eller lignende.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasseplattning i trekonstruksjon med adkomst fra stue.
Balkong i trekonstruksjon med adkomst fra soverom

Utvendige trapper

Støpt betongrapp til hoveddør.
Støpt trapp/trinn med fliser ned til terrasseplattning

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er påvist andre avvik:

Flisene på trappetrinn til terrasseplattning har sprekker i fugene

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Fuger må utbedres/skiftes på trappetrinn til terrasse

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 12 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett i stue- og kjøkken, laminat på soverom, loftstue og mellomgang og fliser i entre. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

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.

Retningsavviket anses som normalt med tanke på bygningens alder og byggemetode, og vurderes å ha liten eller ingen praktisk betydning.

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.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mursteinspipe fra 1947. Oppgraderingsstatus ukjent

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Det anbefales at det lokale feiervesenet sjekker fyringsanlegget. De kan også gi råd om eventuelle forbedringer/utbedringer.

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.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 13 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



2 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 2. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30mm.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fuger.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 14 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Skadet flis/fug gir redusert vannavvisning og indikerer bevegelse/underlagssvikt eller manglende bevegelsesfuge ved terskel. Risiko for fuktinntrengning til undergulv/terskelområde og sekundære skader (oppløste fuger, misfarging, lukt). - Bom (hulrom under) i flis er i seg selv ingen avvik når det ikke er påvist direkte skader knyttet til dette. Tilstandgraden er fastsatt etter krav fra NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Skadet flis/fug gir redusert vannavvisning og indikerer bevegelse/underlagssvikt eller manglende bevegelsesfuge ved terskel. Risiko for fuktinntrengning til undergulv/terskelområde og sekundære skader (oppløste fuger, misfarging, lukt).



2 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



2 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2012

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 15 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Årstall: 2025
Kilde: Eier

2 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trappegang tilstøtende bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 8 % da det er laveste utslagsverdi for protimeter mms2 som ble benyttet til målingen.

Årstall: 2012
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012
Kilde: Tidligere salgsoppgaver



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 16 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp i silikofuger.
- Det er påvist synlige fuktskader på overflater.

Avvik i fuger, med sprekker mellom gulv og vegg på enkelte steder, er observert. Dette kan ha flere årsaker, som naturlig bevegelse i materialer eller krymping av fugemassen. Hovedsakelig har dette et estetisk utfall, men større sprekker kan også svekke tettheten og lede til utettheter. Årsaken til svertesoppen skyldes hovedsakelig dårlige avtrekksmuligheter på badet, samt bruk av silikon som inneholder for lite soppdrepende middel, spesielt i silikofugene. Dette problemet er i hovedsak kosmetisk. Det er missfarging og tegn på fuktskade i himling rundt avtrekksvifte og utenfor dusjnisse slipper panelen fra innfestingen i tak

Konsekvens/tiltak

- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.
- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i materialene føre til oppsvelling og skade med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.

Silokofuger ned mot gulv bør skiftes/utbedres og skadet og løst panel i himling må utbedres

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

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).

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Selv om bom eller hullyd 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.

Silikofuger på gulv i dusjnisse bør byttes

KJELLER > BAD/VASKEROM

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).
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



KJELLER > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 17 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

KJELLER > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder etc. rundt ventiler.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kun mekanisk avtrekk via bryter. Fuktskjolder i himling rundt avtrekksvifte.

Svakt avtrekk fra våtrom kan føre til fuktproblemer og dårlig inneklima. Avtrekk benyttes lite/for kort tid etter dusj.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Indikerer utilstrekkelig fjerning av fukt og/eller kondenskonsens i kanal/luftlekkasje i himlingen. Økt risiko for mugg og materialskader. Konsekvensen av at avtrekksystemet ikke fungerer tilfredsstillende er; dårligere luftkvalitet og/større risiko for bygningsmessige skader. Vurder kapasitet/bytte vifte til modell med dokumentert luftmengde passende rommets størrelse (typisk 60–100 m³/h for små bad) og innebygd ettergang/fuktstyring

Kostnadsestimat: Under 10 000



KJELLER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Blanding av kobber, plast og rør i rør

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør av kobber, plast Fordelerstamme (hovedrør som fordeler vann i de ulike vannrørene) er avsluttet på vegg og ikke i skap

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefalt ettermontering av fordelerskap med drenering/varsling, lekkasjestopper og re-klamring/festing av vannrør iht. anvisning

1 TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstill: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

- På bakgrunn av brannsikkerhet er det er i dag krav om fast tilkobling av varmtvannsbereder (uten bruk av stikkontakt). Normen har for øvrig ikke tilbakevirkende kraft, men det er sterkt anbefalt å oppgradere til dagens sikkerhetsnivå også ved utskiftning av eldre beredere. Forholdet er vurdert etter forskrift til Avhendingsloven § 2-21, som omhandler forhold som kan ha betydning for liv og helse.

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 1Andre installasjoner

Luft-luft varmepumpe

Årstall: 2021Kilde: Eier

TO 1Elektrisk 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 både skjult og åpent elektrisk anlegg i boligen. Sikringsskapet er plassert i gangen og inneholder fordelingskurser, overbelastningsvern, jordfeilbryter og strømmåler.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2023 Dette gjelder deler av det elektriske anlegget.

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

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

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 20 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

På bakgrunn av anleggets brukstid er det anbefalt med en nøye gjennomgang av anlegget. Dette må utføres av en el-takstmann eller en godkjent kontrollør. Det understrekes at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse og derfor ikke har foretatt en full teknisk tilstandsvurdering. Vurderingen er basert på spørsmål stilt til eier om anlegget generelt, samt observasjoner av inntak og sikringsskap. Det kan være feil i installasjonen som ikke er avdekket på grunn av begrensningene ved inspeksjonen og mangelen på spesifikk elektrofaglig kompetanse.

TO 0Branntekniske 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 forenklede 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).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 21 av 27

60

WÆRNER'S GATE 11Q

PROAKTIV.NO

61

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
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

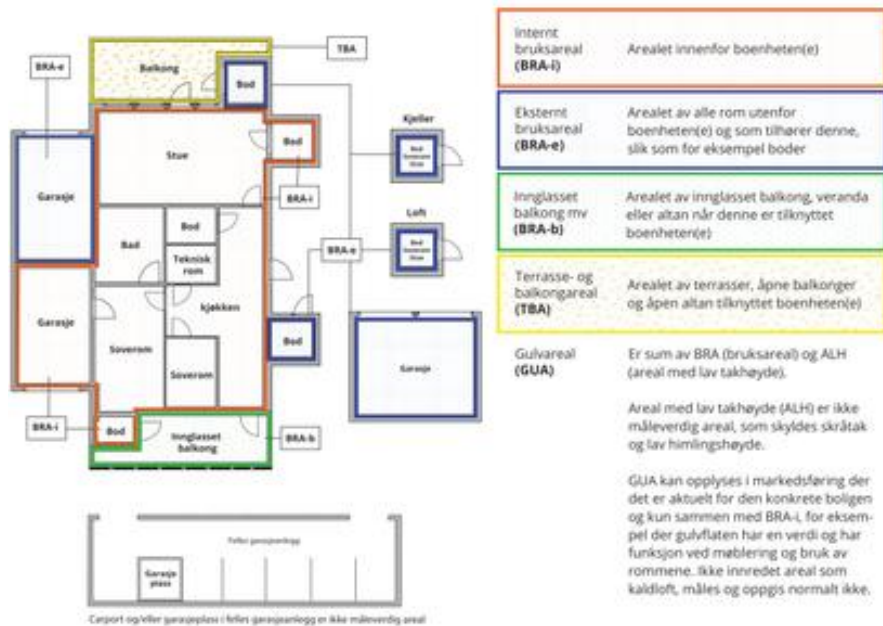
Hva er måleverdig areal?

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 22 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje	46			46	23		46
2 Etasje	46			46	3		46
Loft	15			15		12	27
Kjeller	40			40			40
SUM	147				26	12	159
SUM BRA	147						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, kjøkken, gang, trapperom, stue		
2 Etasje	Trapperom, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Loft	Loftstue		
Kjeller	Trapperom, gang, omkleddingsrom, bad/vaskerom, bod		

Kommentar

Arealforbehold: Arealopplysningene er tekniske målinger etter NS 3940 basert på tilgjengelige flater og rommenes dagens bruk. Målingen er ikke en kontroll av om bruken er godkjent, eller om rommene oppfyller krav i byggereglene. Dersom romfunksjon eller innredning endres (f.eks. innredning av kjeller/loft, flytting av vegger), kan klassifiseringen mellom P-rom (primære oppholdsrom) og S-rom (sekundære rom) endres.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt bygningsmessige arbeider som ikke omsøkt kommunen (ikke godkjent). Dette gjelder bruksendring av loft til varig opphold som ikke er søkt om. Konsekvensen av manglende godkjent byggemelding er at kommunen kan gi pålegg om retting, da som regel med krav om tilbakeføring eller alternativt å søke om tillatelse for tiltaket i ettertid. Det er ikke godkjent rømningsvei fra loftet

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

Kommentar:

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

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 23 av 27

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	142	5

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Arealforbehold: Arealopplysningene er tekniske målinger etter NS 3940 basert på tilgjengelige flater og rommenes dagens bruk. Målingen er ikke en kontroll av om bruken er godkjent, eller om rommene oppfyller krav i byggereglene. Dersom romfunksjon eller innredning endres (f.eks. innredning av kjeller/loft, flytting av vegger), kan klassifiseringen mellom P-rom (primære oppholdsrom) og S-rom (sekundære rom) endres.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.10.2025	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Amund Lorentzen Raknes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	775		17	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Wærners gate 11 Q							
Hjemmelshaver							
Raknes Amund Lorentzen, Raknes Ylva Lorentzen							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet ved Brandengen på Strømsø i Drammen. Barnevennlig med kort avstand til barneskole, jernbanestasjon/kollektivt, butikker og servicetilbud

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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har hage opparbeidet trær og andre busker og beplantninger og det er anlagt treplattinger. Gruset gårdsplass / deler med belegningsstein i front med biloppstillingsplass for bil

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 750 000	2020

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. 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 funksjonsprøving 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 integreert 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.

Wærners gate 11 Q, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 775
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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

Oppdragsnr.: 20064-1115

Befaringsdato: 02.10.2025

Side: 27 av 27

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 befaringstidspunktet 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 godkjenning 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 personopplysninger 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/LR8555>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Egenerklæring

Wærners gate 11Q, 3041 DRAMMEN

01 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Wærners gate 11Q

Wærners gate 11Q

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Mars 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Vi flyttet inn i juni 2020 og bor fremdeles i huset.

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Raknes, Amund Lorentzen

Selger

Raknes, Ylva Lorentzen

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.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

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

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

I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Bytte av vindu

4.1.2

Årstall

2025

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytting av vindu på største soverom i 2. etg. Innen kort tid vil også vindu på loftsrommet bli byttet, firma har vært å tatt mål av vinduet og dette er nå i bestilling. Dokumentasjon kan innhentes fra sameiet om ønskelig.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Svein Roar Andersen AS

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Maling av fasade

4.2.2

Årstall

2024

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Maling av fasade, samt balkong. Dokumentasjon kan innhentes fra sameiet.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Malermester Buer

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2

68

WÆRNER'S GATE 11Q

PROAKTIV.NO

69



☒ Ja☐ Nei

4.3.1 Navn på arbeid
Ny kledning

4.3.2 Årstall
2013

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Ny kledning frontpartiet (opplyst av tidligere eier)

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Roar Løken

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten 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

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
Elbil-lader

10.1.2 Årstall
2020

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av Elbil-lader og ny kurs til laderen.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ingeniør Ivar Pettersen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.2.1 Navn på arbeid
Termostater og dimmere

10.2.2 Årstall
2022

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installasjon av 2 nye smarte termostater, 1 til hvert bad + fjernet gamle halogendimmere og installerte 2 nye smarte dimmere.

10.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ingeniør Ivar Pettersen

10.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Nye dimmere, stikkontakter og taklampe

10.3.2 Årstall
2023

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Installerte 3 nye smarte dimmere. La inn nye stikkontakter på soverom med veranda. La opp strøm til taklampe på samme soverom, som tidligere var helt inne ved veggen. Denne er nå midt i rommet.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
Ingeniør Ivar Pettersen

10.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Plastdelen til utvendig kran på hagesiden sprakk i 2024.



13

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Bytte utekran

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet rør på utvendig vannkran og satt på nytt håndtak.

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Viken rørservice

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

13.2.1

Navn på arbeid

Bytte utekran

13.2.2

Årstall

2025

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Måtte bytte utekranet på nytt, på grunn av brukerfeil.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Viken rørservice

13.2.6

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

16.1.1

Navn på arbeid

Installert varmepumpe

16.1.2

Årstall

2021

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny Mitsubishi varmepumpe inkl utedel.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Multiklima varmepumper

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

16.2.1

Navn på arbeid

Installert ny avtrekksvifte

16.2.2

Årstall

2025

16.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

16.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn ny avtrekksvifte med fuktsensor på det minste badet.

16.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ingeniør Ivar Pettersen

16.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja☐ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sprekk på hjørne av flis på det minste badet.

18

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Peisrør satt ikke godt nok festet/var ikke tettet rundt slik at feiestøv kunne kommet inn i stuen, murer tettet og festet røret 22. sept 2025. Kan dokumenteres.

Side 6

72

WÆRNER'S GATE 11Q

PROAKTIV.NO

73



Til tider forekomst av skjeggkre i kjeller, men ikke mye.

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:
Boligen har ikke ferdigattest, men det er slik vi forstår det ikke uvanlig for eldre boliger. Huset ble tatt i bruk i 1948.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold
Drammen kommune planlegger gang og sykkelvei langs den gamle Vestfoldbanen som ikke lenger er i bruk pr september 2025. Denne banen gikk nærme huset, og gangveien er planlagt ferdig iløpet av 2026.

29

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.
Badene som ble bygget i 2012 ble slik vi har forstått det murt opp av en tidligere eier, men vedkommende var faglært ifølge opplysningene vi har fått.

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Det er gjort oppgraderinger på uteområdet iløpet av de litt over 5 årene vi har bodd her. Vi bygget ny platting i 2021, dette ble gjort av fagperson og det ble brukt Møre Royalimpregnerte materialer. Disse er vedlikeholdsfrie i 6-7 år, kun vasking nødvendig.
I tillegg har huseier brukt de samme materialene til å bygge plantekasser og en mindre platting i hjørnet av hagen.
Huseier har anlagt en støttemur bygget med stener av merket Benders i enden av hagen, som har fiberduk og grus bak og under muren for drenering.

I september 2025 ble kjøkkenbenken pusset ned og oljet.

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 95349053

Side 8

74

WÆRNER'S GATE 11Q

PROAKTIV.NO

75

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Raknes, Amund Lorentzen	2025-10-01	Raknes, Ylva Lorentzen	2025-10-01
Identification		Identification	
 Raknes, Amund Lorentzen		 Raknes, Ylva Lorentzen	



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 nærområdet

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.



Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

Boligkjøperforsikring

Få hjelpen
du trenger!



Unngå
bekymring
og stress



Spar
verdifull
tid



Få
advokatkostnadene
dekket

NÅR

Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.

HVOR

Du kjøper forsikringen via en digital bestillings-løsning i etterkant av budaksept, eller hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.

HVORDAN

Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

MED VÅR BOLIGKJØPERFORSIKRING er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Pris:

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:
Kr 8 500

Seksjonert eiendom/aksjebolig:
Kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt:
Kr 16 900

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Les alt om boligkjøperforsikring på
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 budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Wærners gate 11Q, 3041 DRAMMEN. Gnr. 111, bnr. 775, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 106250113
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97 74 42 47, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, 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, finansieringsplan, akseptfrist, overtagelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere 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.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
97 74 42 47
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

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