

# PROAKTIV



ARUPS GATE 8



# 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**  
Hans Baucks veg 1,  
7033 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
- **Arna & Åsane**  
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg  
Tlf.: 47 50 69 11  
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no
- **Sogn**  
Trolladalen 30, 6856 Sogndal  
Tlf.: 90 56 45 25  
sogn@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

## 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



# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Arups gate 8, 3015 DRAMMEN

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 114, bnr. 49, i Drammen kommune

**Prisantydning:** 6.950.000,-

**Omkostninger:** 192.740,-

**Totalpris:** 7.142.740,-

**Kommunale avgifter:** 12.673,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Byggeår:** 1900

**Soverom:** 3

**BRA:** 262 m²

**BRA-i:** 211 m²

**Garasje/Parkering:** Parkering på egen tomt.

**Tomt:** 220.7 m²

**Energimerke:** Energiklasse: Rød G.

# INNHold

|                   |                  |                   |            |
|-------------------|------------------|-------------------|------------|
| 2                 | 4                | 5                 | 6          |
| Nøkkelinformasjon | Leder/megler     | Kontorets side    | Nærområdet |
| 10                | 13               | 19                | 29         |
| Fasade/ute        | 1. etasje        | 2. etasje         | Loft       |
| 35                | 40               | 44                | 50         |
| Kjeller           | Boligen i bilder | Kjerneinformasjon | Vedlegg    |
| 84                |                  |                   |            |
| Budskjema         |                  |                   |            |

”

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



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

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

## DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

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

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

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

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

Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler **Satvinder Jhooti**

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



## Drammen, Lier & Holmestrand

### Beliggenhet

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

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



# DITT NYE NÆROMRÅDE

*Kommune: Drammen / Område: Bragernes*

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

Velkommen til en flott beliggende tomannsbolig i attraktive Arups gate. Boligen ligger i en stille sidegate like ved Bragernes kirke. Et ypperlig sted å bo for de som ønsker å bo tilbaketrukket, men likevel med gangavstand til alt man behøver i hverdagen. Kun noen minutter unna ytterdøren finner du Bragernes torg, alt av butikker, flere kjøpesentre, ekspressbuss, kafeer, restauranter og kulturtilbud. For å nevne noe. I tillegg er det kort vei ned til elvepromenaden og bystranda.

Den daglige handelen kan gjøres ved Kiwi, Meny, Spar, Joker eller Rema 1000. Mange innen kort gangavstand fra huset.

De hyggelige restaurantene ved Drammenselva er absolutt verdt et besøk. Kawa Bar og restaurant, Skutebrygge, Mirawa eller Anatolia for å nevne noen. Om du vil se fotballkamper på storskjerm eller ha noe godt i glasset, er det flere utesteder som



### OFFENTLIG TRANSPORT

|                                                                   |                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|
| 🚶 Frydensalstien<br>Linje 14                                      | 3 min<br>0.2 km |
| 🚶 Drammen stasjon<br>Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13 | 11 min<br>1 km  |
| ✈ Sandefjord lufthavn Torp                                        | 54 min          |
| ✈ Oslo Gardermoen                                                 | 1 t 9 min       |

### DAGLIGVARE

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Rema 1000 Bragernes Kvartal<br>Post i butikk, PostNord | 4 min<br>0.3 km |
| Spar Torget Vest                                       | 5 min           |

### VARER/TJENESTER

|                        |       |
|------------------------|-------|
| 🏪 Torget Vest          | 5 min |
| 💊 Apotek 1 Torget Vest | 5 min |

### SPORT

|                                                  |                  |
|--------------------------------------------------|------------------|
| ⚽ Kjappen kunstgress, Løkkebergparken<br>Fotball | 15 min<br>1.1 km |
| 🎾 Fjellheim tennisbane<br>Tennis                 | 14 min<br>1.1 km |
| 🏊 EVO Engenkvaralet                              | 5 min            |
| 🏊 Fitness24Seven Drammen                         | 6 min            |

### LADEPUNKT FOR EL-BIL

|                            |       |
|----------------------------|-------|
| 🚗 Thamsgate P-hus, Drammen | 4 min |
| 🚗 Magasinet Drammen        | 7 min |



Lauritz Public Bar, Goggen Sportspub, Heidis Bier Bar, The Old Irish Pub eller Pavarotti. Flere kjedebutikker, nisjebutikker, handlegate og shoppingsentre finnes i Drammen. I gangavstand ligger CC Drammen med et godt utvalg av butikker og spisesteder. Torget Vest og Magasinet ligger også godt innen rekkevidde.

Kort gangavstand til bussen med bussholdeplass med ekspressbuss. Det er også gangavstand til toget med god



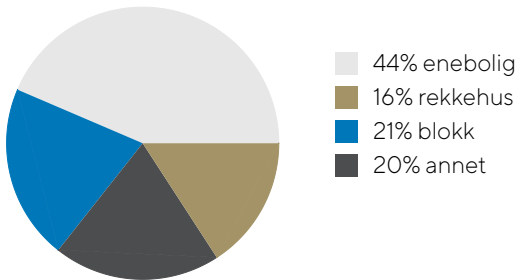
kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Med toget kommer du deg inn til hovedstaden på rundt 30 minutter eller flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time. Generelt god offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum.

På Bragernes ligger Bragernes barneskole i naturskjønne omgivelser på Løkkebergene med flott utsikt over Drammensfjorden. Skolen har rundt 300 elever og et godt SFO-tilbud hvor barna kan være før og etter skoletid. På grensen mellom Bragernes og Åssiden ligger også Øren barneskole med idrettshall, kunstgressbane på sommeren og skøytebane på vinteren. Ungdomsskolen heter Børresen og er kanskje Drammens vakreste skole med gamle æverdige bygninger. Likevel er flere av byggene rehabilitert i 2019 slik at de møter kravene til universell utforming.

Flere videregående skoler i Drammen og Lier, samt Universitetet i Sørøst-Norge som har campus på Papirbredden i Drammen. Det er også flere barnehager i nærheten som Løkkebergene, Lilleløkka, Særbyløkka og Dampsentralen barnehage.

Nyt søndagen i en av de mange parkene i nærområdet eller

### BOLIGMASSE



på Bragernes strand som er et populært samlingssted på sommerhalvåret. Her er det flott tursti langs promenaden, lekeplass, sandvolleyballbane og opparbeidet sandstrand rett ved Drammenselva. Skulle været forhindre utendørsbadingen, ligger Drammensbadet en kort kjøretur unna med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier.

Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på idylliske Skoger. Banen har 18-hulls, driving range, velassortert proshop og hyggelig café. Drammen har for øvrig flere golfbaner, padel, klatreparker, idrettsanlegg og fotballbaner. For å nevne noe. Drammen Strong og Drammen Ballklubb er idrettslag i nærmiljøet med diverse tilbud. Kort vei til SATS og Evo som ligger på CC Drammen.

På Bragernes er det kort vei til fine turmuligheter - året rundt. Flott tur opp til Spiralen med café. Dette er også et godt utgangspunkt for flere turer innover marka. På Slettåsen ligger også museum og åpent landhandleri. På Åssiden ligger Skimore som er et supert anlegg for alle som liker å kjøre på ski eller brett. Skisenteret har 4 km med nedfartsløyper, 300 meter høydeforskjell og blir lett en favoritt blant barnefamiliene. På sommerhalvåret er det blant annet muligheter for terrengsykling, zipline og populær klatrepark.

### SKOLER

|                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------|------------------|
| Bragernes skole (1-7 kl.)<br>316 elever, 17 klasser          | 15 min<br>1.2 km |
| Danvik skole (1-7 kl.)<br>352 elever, 19 klasser             | 21 min<br>1.8 km |
| Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>316 elever, 24 klasser   | 15 min<br>1.2 km |
| Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)<br>595 elever, 46 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Drammen videregående skole<br>1250 elever, 51 klasser        | 15 min<br>1.3 km |
| Akademiet Ypsilon vgs<br>200 elever                          | 7 min<br>2.6 km  |

### BARNEHAGER

|                                           |                 |
|-------------------------------------------|-----------------|
| Brannposten barnehage (3-5 år)<br>28 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Lilleløkka barnehage (0-5 år)<br>40 barn  | 8 min<br>0.6 km |
| Parktunet barnehage (0-5 år)<br>96 barn   | 12 min<br>1 km  |

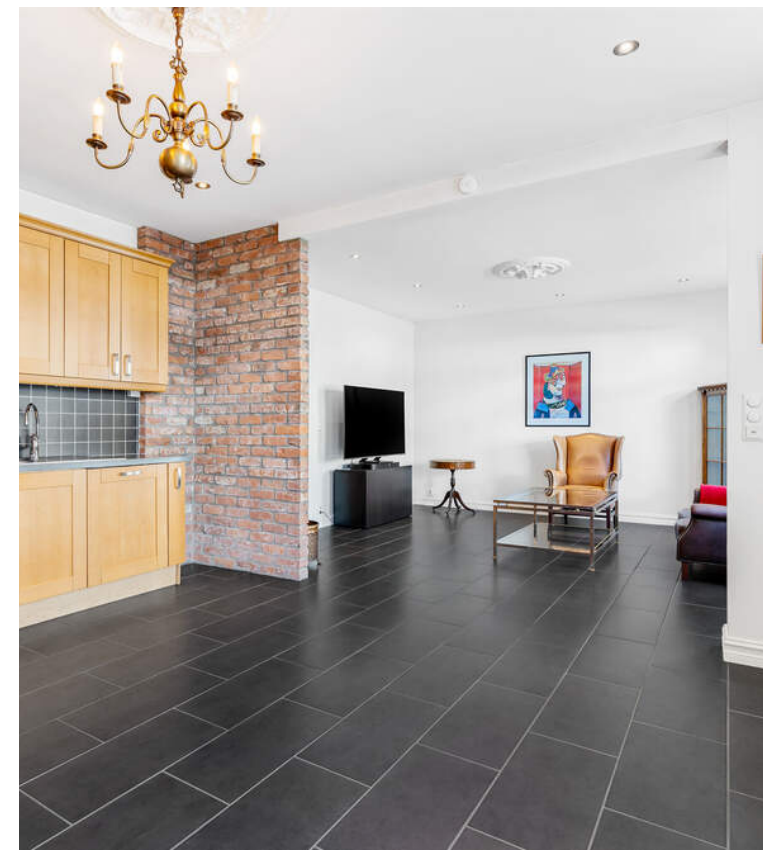
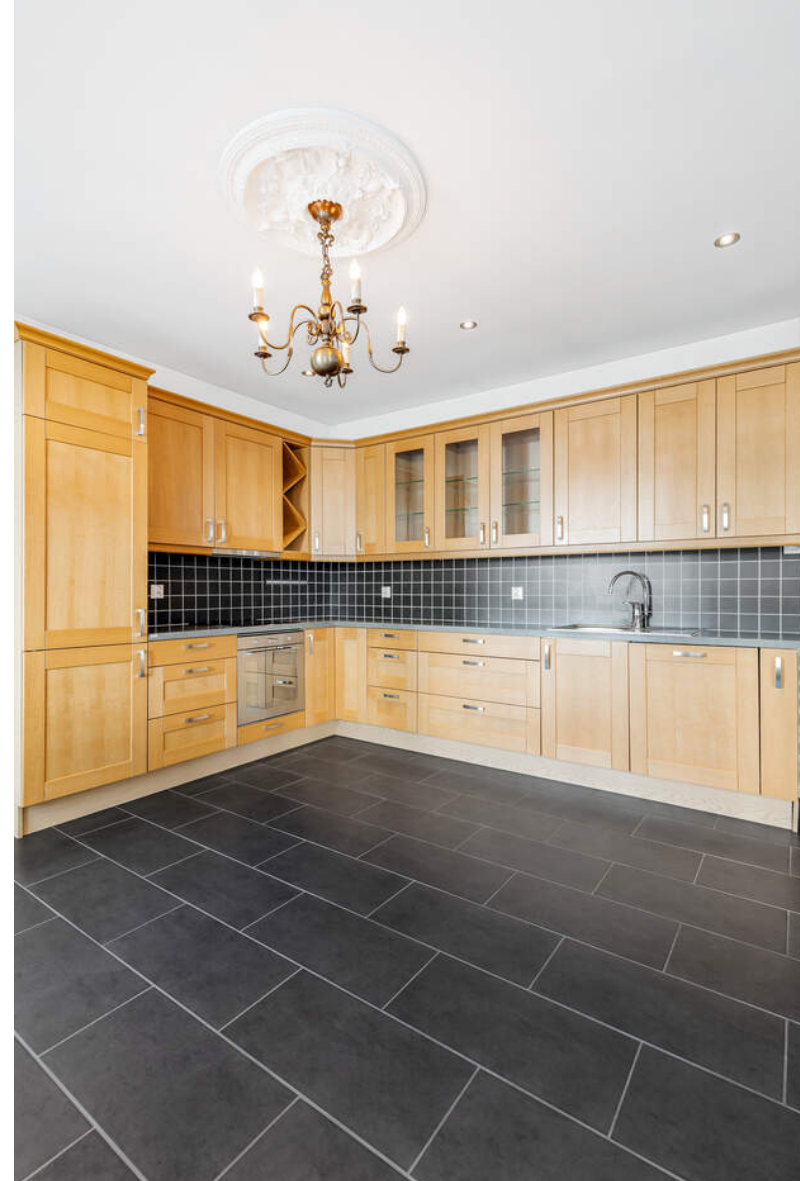






1. etasje







2. etasje













Loft





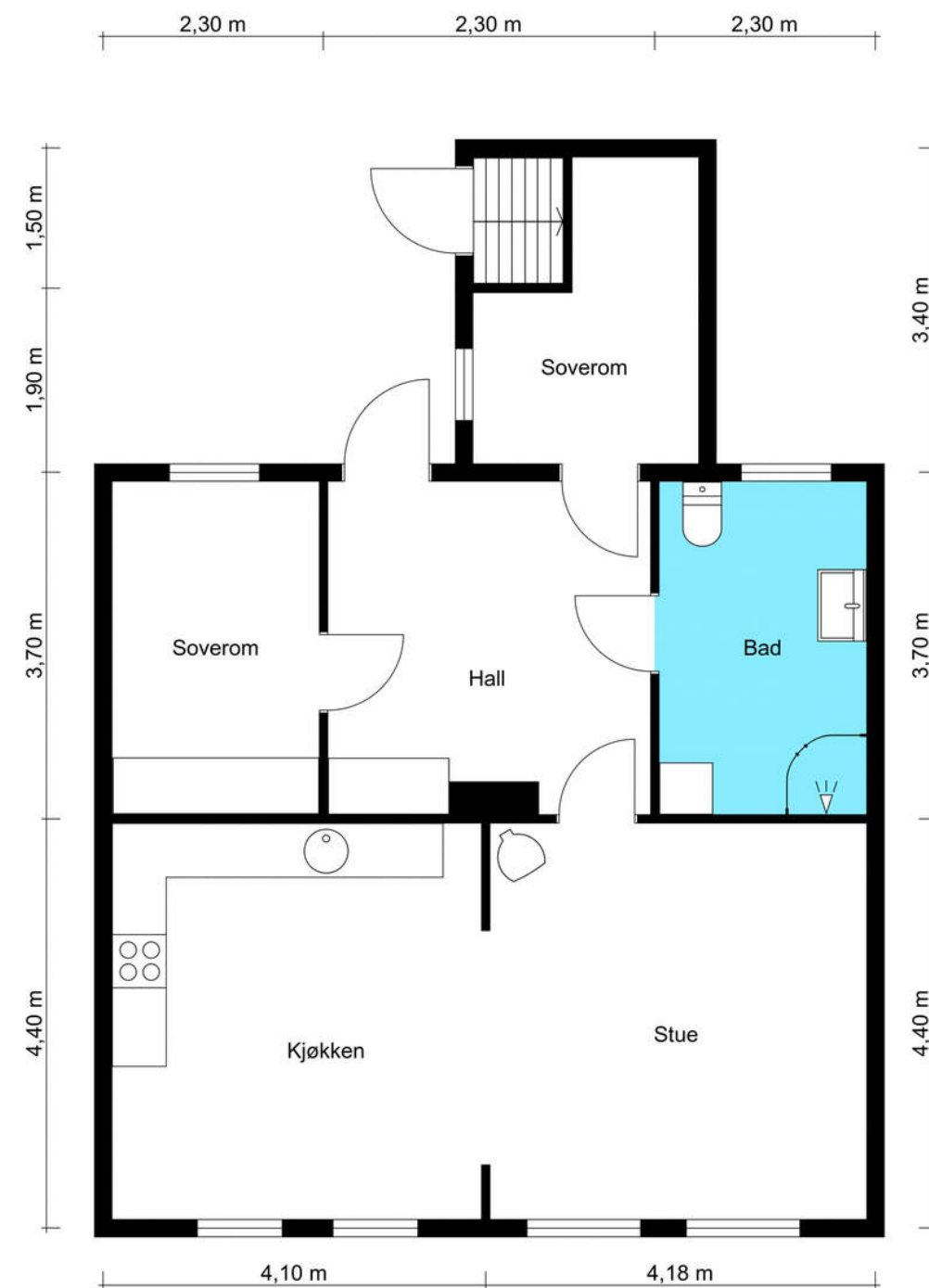


BILDET ER AI-REDIGERT  
FOR Å VISE POTENSIALET  
AV LOFTET.

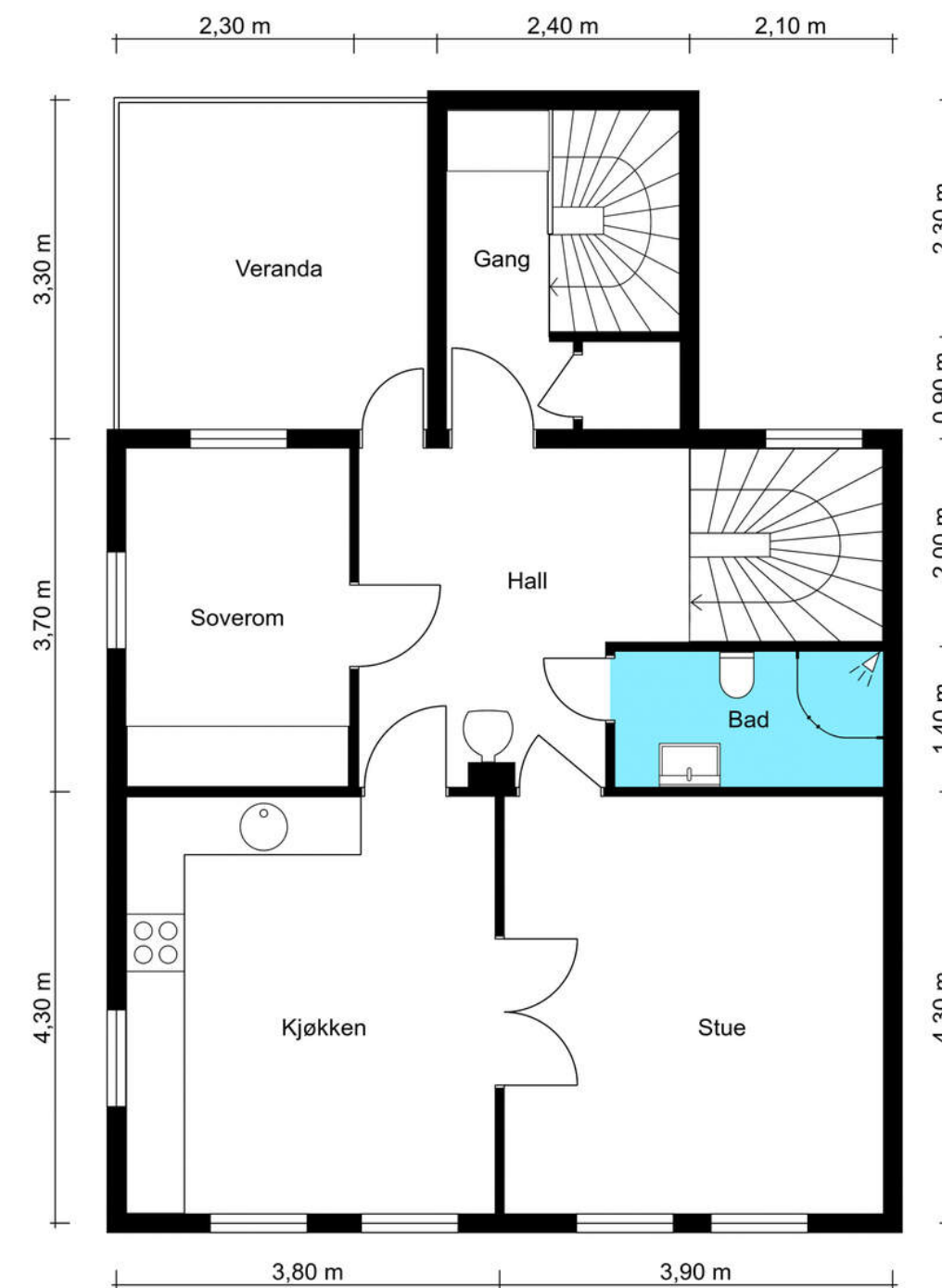


Kjeller

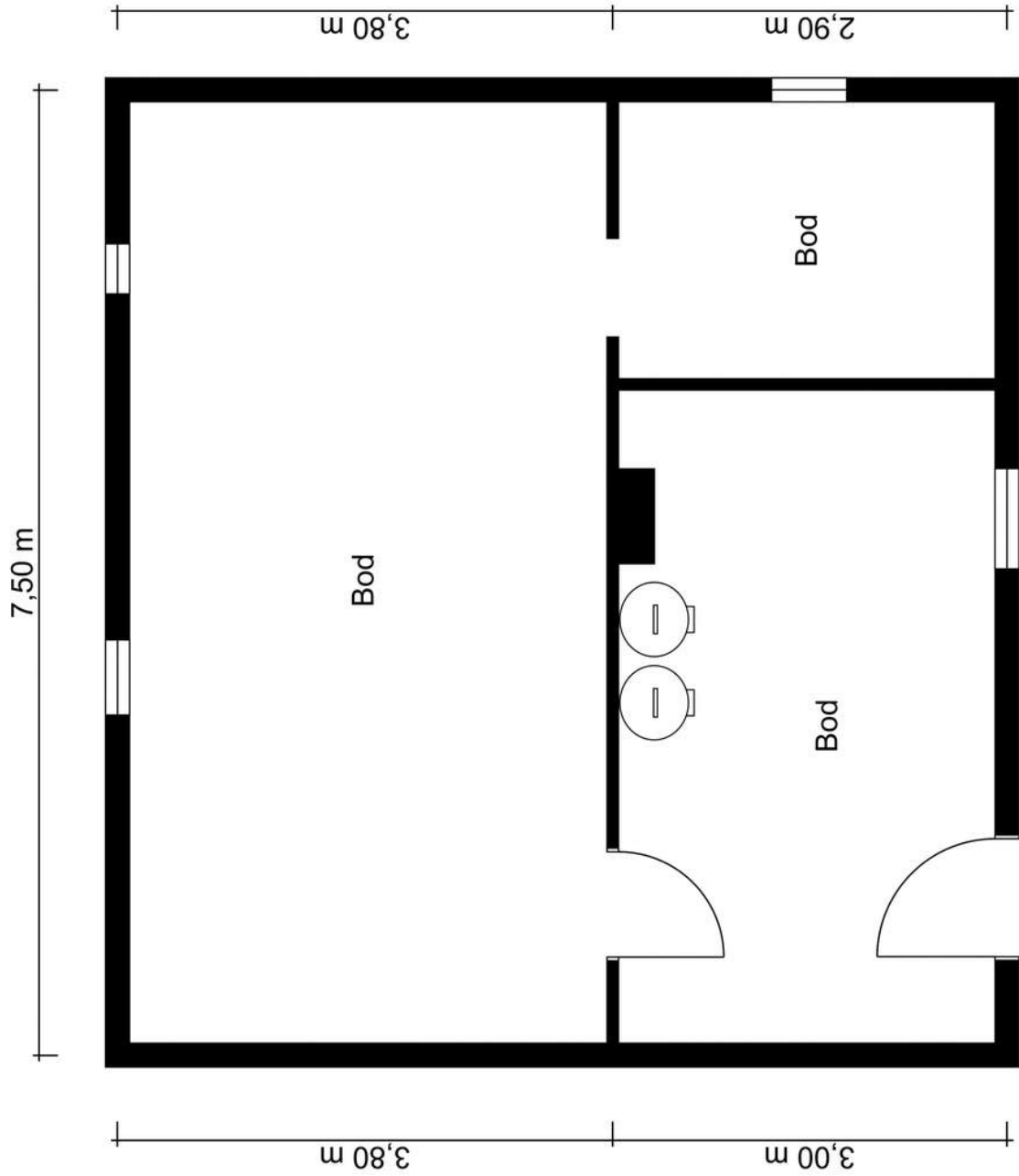




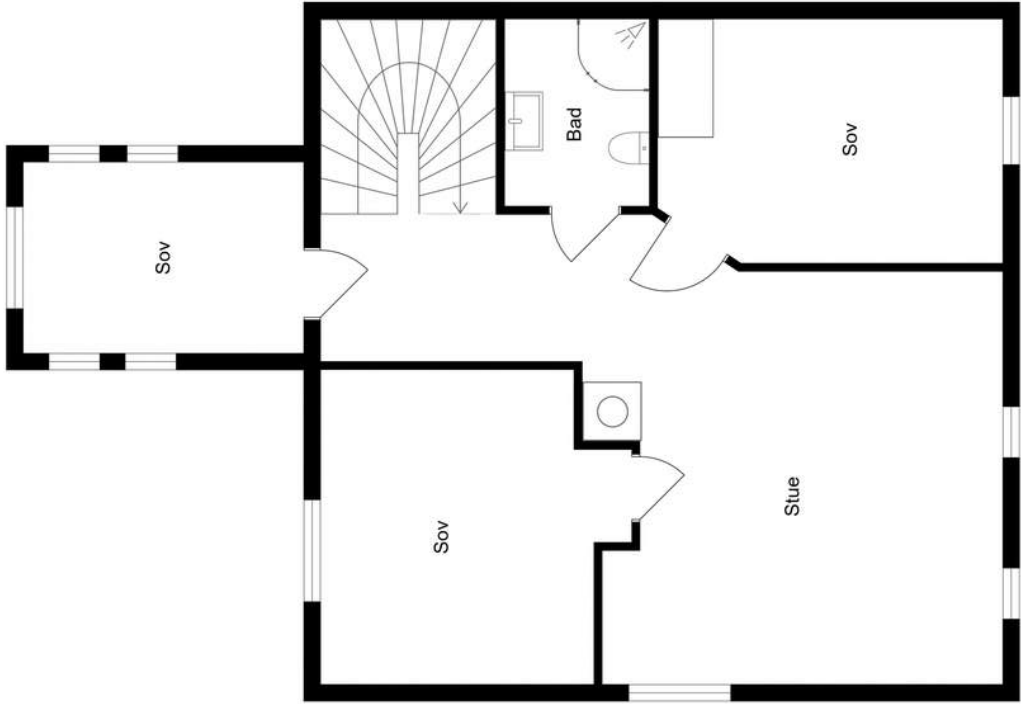
Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.



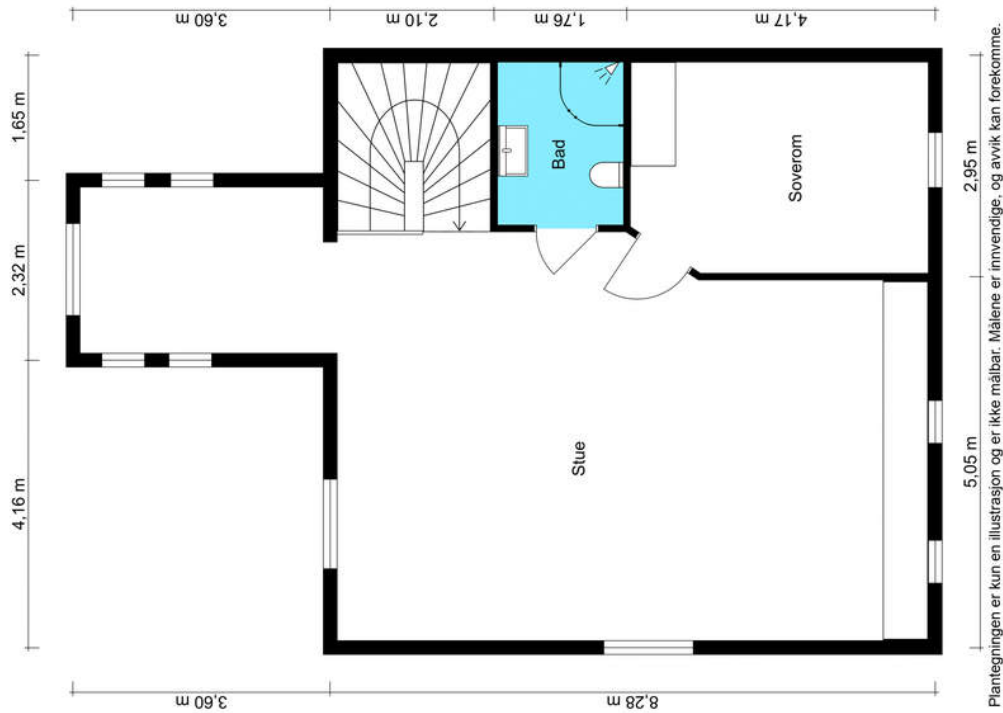
Alternativ planløsning



EIE eiendomsrådgivning



IMAGEDAY



Plantegningen er kun en illustrasjon og er ikke målbar. Målene er innvendige, og avvik kan forekomme.

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme. Inventar er ikke en del av bygget, men illustrert for å vise funksjonen.

# PRAKTISK INFORMASJON

## TAKST OG TILSTAND

### Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen har grunnmur i tegl og naturstein, yttervegger av tre og takkonstruksjon i tre. Yttertaket er tekket med takplater. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Yttervegger er i treverk, kledd utvendig med malt panel. Vinduer med isolerglass, produsert i 2004/2005. Ytterdører med isolerglassfelt, produsert i 2004. Verandadør med isolerglass, produsert i 2004.

Innvendig generelt:

Etasjeskilleren er av tre. Gulv med fliser, parkett og gulvbord. Bar betong i kjeller. Vegger og himlinger med malte overflater og panel. Himlingshøyde: Ca. 1,90 – 1,95 meter, målt i kjeller. Himlingshøyde: Ca. 2,64 meter, målt i 1. Etasje. Himlingshøyde: Ca. 2,87 meter, målt i 2. Etasje. Himlingshøyde: Ca. 2,88 meter, målt i loft (merk skråtak hvor det stedvis lav høyde. 2,88 meter er målt på det høyeste punktet. Trapper i trekonstruksjon. Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2004. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2011. Opplegg for vaskemaskin i 0201 i teknisk rom.

### Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Fredag, 18. september 2026)

### Sammendrag selgers egenerklæring

- Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den. Selger dødsbo. Har ikke kjennskap til boligen eller bodd i den. Kjøkkenvifte i 2 egt virker ikke

### Parkering

Parkering på egen tomt.

### Innhold

Boligen går over fire plan og består av følgende:

Kjeller: tre boder.

1. etasje: entré, soverom, bod, bad, stue/kjøkken og trapperom.

2. etasje: gang x2, teknisk rom/bod, bad, soverom, stue og kjøkken.

Kjøkken.

Loft: stue, bad og soverom.

### Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

1. etasje

BRA-i: 79 kvm

Total BRA: 79 kvm

2. etasje

BRA-i: 76 kvm

Total BRA: 76 kvm

3. etasje

BRA-i: 56 kvm

Total BRA: 56 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 5 kvm

2. etasje: 13 kvm

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

### Ikke målbare arealer

Ca. 19 kvm på loftet er ikke målbart. Totalt gulvareal er ca. 75 kvm.

### Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Hallen i 1. etasje er stor og romslig og gir et solid førsteinntrykk. Hallen har god takhøyde, mørke fliser på gulvet med underliggende varme og downlights i taket. Det er lysmalte overflater og plassbygget garderobeskap med profilerte fronter.

Fra hallen kommer man inn til en åpen stue- og kjøkkenløsning med naturlig plass til sofagruppe og spisebord. Det lyse og trivelige oppholdsrommet har solide gulvfliser med underliggende varme, lysmalte vegger og rosett i taket. Det er også downlights, store vinduer og sjarmerende støpejernsovn som sikrer god oppvarming til etasjen.

Kjøkkenrommet er luftig og romslig med god plass til spisebord. Kjøkkenet har innredning langs to vegger med profilerte fronter, fliser på vegg og benkeplate i laminat med kum. Ifølge eier er datostempel på avløp ca. 2010/2011. Det er integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

Badet er ifølge datostempel i sluket pusset opp i ca. 2009/2010. Badet har flislagte overflater med varme i gulvet og malt tak med downlights. Badet er utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant med skuffeseksjon, speil med integrert belysning og veggskap. Det er også opplegg for vaskemaskin.

I 1. etasje ligger to soverom\*, begge med plass til seng, nattbord og garderobeskap. \*Det gjøres oppmerksom på at det ene soverommet er godkjent som bod på tegninger, og ikke godkjent som rom for varig opphold/soverom.

2. etasje:

2. etasje har adkomst via et flott trappeløp med god takhøyde, klassiske detaljer og plassbygget garderobeskap med

profilerte fronter. Hallen i denne etasjen er romslig og innbydende med gode lagringsmuligheter og flott klebersteinsovn som sørger for god og jevn temperatur året rundt.

Flott stue med klassiske elementer, store vinduer og rosett i taket. I tillegg er det doble fløyddører inn til kjøkkenrommet. Kjøkkenet har innredning langs to vegger med lyse, profilerte fronter, fliser over benken og benkeplate med nedfelt kum. Det er integrert ovn og mikro i ergonomisk høyde, samt integrert kjøleskap med fryser og platetopp. Ifølge datostempel er avløpet fra ca. 2001/2002. God plass til spisebord i kjøkkenrommet.

Pent baderom med mørke gulvfliser med underliggende varme, lyse veggfliser med bord og malt takpanel med downlights. Badet har dusjkabinett, vegghengt toalett og servant med innredning og speil. Badet er ifølge datostempel i sluket pusset opp i ca. 2002.

I 2. etasje ligger ett soverom med plassbygget garderobeskap.

Loft:

Stort og luftig areal i loftetasjen med skråhimlinger, lyse overflater kombinert med tre og store vinduer med flott utsikt. I loftetasjen ligger også ett soverom sammen med et pent, flislagt bad. Badet har mørke gulvfliser med varme, hvite veggfliser og malt takpanel med downlights. Badet har toalett, dusjkabinett og servantmøbel med speil.

Kjeller:

Kjeller med tre boder, hvorav begge varmtvannsberederne er plassert i den ene.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir

TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG3:

- Takkonstruksjon: Det er registrert synlig nedbøyning og skjevheter i takets bærekonstruksjon. Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen/undertaksbord.

- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er registrert råteskader i

bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Kledningen er tett mot teglmur. Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning.

- Terrasse/balkong: Det er observert synlige nedbøyninger i konstruksjonen. Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Stolpen som støttet verandaen er tett mot terrenget.
- Terrengforhold: Lokale partier skråner inn mot boligen.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Det er registrert bulker i metallplatene.
- Nedløp, beslag og skorstein over tak: Det er registrert avflassing av overflatebelegg på beslag. Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskifting.
- Vinduer: Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand.
- Ytterdører: Det er påvist manglende beslag i bunn av en ytterdør og verandadør som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Treverket på verandadøren fremstår værslikt og har synlige sprekker.
- Rom under terreng: Ventileringen i rommet er begrenset. Det er registrert riss/sprekker i overflater. Mur/maling flasser og skaler av på flere steder. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen.
- Kryp kjeller: Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på innneklima.
- Innvendige trapper: En trapp er eldre og har noe knirk ved gange.
- Innvendige dører: Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
- Andre innvendige forhold: Heksesot (kjemisk sot) er et mørkt, klebrig belegg som kan oppstå når vanlige kjemikalier fra nyere oppussing eller møbler reagerer med støvpartikler i luften og fester seg til overflater i boligen.

- Bad i 1. etasje: Bygningsdelen (overflater) er over halvparten av forventet levetid. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i sluket. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Avtrekket skjer ved naturlig ventilasjon uten mekanisk vifte.
- Bad i 2. etasje: Bygningsdelen (overflater) er over halvparten av forventet levetid. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket

er ikke tilfredsstillende. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Et sluk er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting. Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte.

- Bad på loft: Bygningsdelen (overflater) er over halvparten av forventet levetid. Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting. Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning.
- Kjøkken i 2. etasje: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
- Innvendige vannledninger: Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj. Det er registrert korrosjon på vannrørene i kjeller. Kursene for rør-i-rør i kjelleren er ikke merket.
- Innvendige avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.
- Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene i henhold til gjeldende forskrift.
- Fuksikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Fuksøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Det er ikke registrert grunnmursplast/fuksikring mot grunnmur.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Riss/sprekk er stedvis påvist på grunnmur uten at det indikerer større skadekonsekvenser. Grunnmuren har avskallinger i overflaten.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgssoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent



med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

**Oppvarming**

- Elektrisk oppvarming.
- Det er montert støpejernsovn/klebersteinsovn i boligen i etasje 1 og 2.

Varmekabler er montert i følgende rom:

- 1. etasje: Alle rom for uten om i trapperom til 0201.
- 2. etasje: Bad og teknisk rom.
- Loft: Bad.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feierevesen på eiendommen.

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen med siste tilsyn utført 15.02.2018, og siste feiing utført 16.12.2024. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

**Info strømforbruk**

Eiendommen selges som et dødsbo og eksakte utgifter til strøm er ikke kjent.

**Info energiklasse**

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

**Hvitevarer**

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

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomtestørrelse

220,70 m²

### Beskrivelse av tomt

Eiendommen har et opparbeidet uteområde med belegningsstein på gårdsplassen som gir gode parkeringsmuligheter. Ved inngangspartiet er det etablert en terrasseplattning i trekonstruksjon på ca. 5 m². Boligen har i tillegg en overbygd veranda i trekonstruksjon på ca. 13 m² i etasjen over. Tomten er delvis avgrenset med gjerde og har spredt vegetasjon/busker.

## ØKONOMI

### Forsikring

Forsikringsselskap Watercircles forsikring  
Polisenummer 100603488

### Formuesverdi primær

1.386.745,- for 2024

### Formuesverdi sekundær

5.546.980,- for 2024

### Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.  
Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.  
Vannmåler er installert.

### Kommunale avgifter

12.673,- for 2025

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

### Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.  
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### Andre utgifter

I tillegg til vann- og avløpsgebyr, må ny eier regne med følgende faste kostnader:  
- Renovasjon: kr. 5201 pr. år. Fordelt på to terminer.  
- TV/internett.  
- Strøm etter forbruk.  
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 1216,- pr. år.  
- Forsikring og alarm etter egen avtale.

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

### Diverse

Møbler i boligen blir fjernet. Utover dette vil boligen ikke bli ytterligere vasket, rengjort eller tømt enn det den fremstår som ved visning.

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Deler av loftet er tatt i bruk som beboelsesrom. Bruksendring fra takterrasse til rom for varig opphold er søknadspliktig. Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra takterrasse til oppholdsrom ikke er omsøkt/byggemeldt. Videre er soverom ved trappegang i 1. etasje godkjent som bod, men brukes i dag som soverom. Dette rommet er ikke omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring av rommet til opprinnelig standard/bruksformål, med dertil tvangsmulkt frem til forholdet er brakt i orden, kfr. megler for ytterligere informasjon.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i kommunens arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1900.

I salgsoppgaven er det laget et alternativ til hvordan man kan innrede loftet med ytterligere 2 soverom. Dette kan enkelt gjøres ved å sette opp vegger oppe slik som illustrasjonen viser men ovenforstående godkjenning må fremdeles gjøres for å få de arealene som ikke er godkjent omsøkt til godkjente arealer.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/49:

12.12.1904 - Dokumentnr: 900130 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:3301 Gnr:114 Bnr:47

01.01.2020 - Dokumentnr: 836020 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0602 Gnr:114 Bnr:49

01.01.2024 - Dokumentnr: 751730 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:3005 Gnr:114 Bnr:49

### Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse, nåværende, i kommuneplanens arealdel datert 2025. Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Eiendommen ligger også i et område med ras, skred og flomfare.

### Vei/Vann/Avløp

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

### Radonmåling

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

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

#### Verneklasse/SEFRAK

Høy bevaringsverdi - klasse B. Dette betyr at bygget er et lokalt kulturminne med stor betydning for stedsidentitet men at den ikke formelt er fredet eller vernet.

#### Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

#### Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

#### PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

##### Omk. kjøper beskrivelse

6 950 000,00 (Prisantydning)

6 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

##### Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring \* (valgfritt))  
173 750,00 (Dokumentavgift)  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

174 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring ))  
192 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring ))

7 124 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring ))  
7 142 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring ))

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

#### Betalingsbetingelser

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

må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

#### Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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.

#### Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterligere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

#### ØVRIGE KJØPSFORHOLD

#### Overtakelse

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

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

#### Budgivning

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Ingen møbler medfølger salget.

Eier

Jens-Petter Nørgård  
Erik Nørgård

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80 % av salgssum.  
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 22 900, Oppgjørshonorar kr 6 950, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 3 500  
Utlegg og andre utgifter: Hjemmelserklæring kr 545, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 846, Utlegg styling (valgfritt ca 30.000) kr 0, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 13 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545  
Sum vederlag kr. 111 250

Sum utlegg og andre utgifter kr. 23 286  
Totalt kostnadsoverslag kr. 134 536

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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 - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave  
24.9.2026



# VEDLEGG

## Tilstandsrapport



Arups gate 8, 3015 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

# gnr. 114, bnr. 49

Sum areal alle bygg: BRA: 262 m<sup>2</sup> BRA-i: 211 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.09.2026

Rapportdato: 22.09.2026

Oppdragsnr.: 22424-1882

Referansenummer: PP3435

Foretak: BOLIGKONSULT AS



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg. Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
post@bolig-konsult.no  
948 21 574



Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

### Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Beskrivelse av eiendommen

### OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

### Tomannsbolig - Byggeår: 1900

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har grunnmur i tegl og naturstein, yttervegger av tre og takkonstruksjon i tre.

Felles bygningsdeler – omfang og avgrensning:

Rapporten gjelder den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler er ikke vurdert, med unntak av deler som omfattes av forskriftens undersøkelseskrav og som boligeieren har opplyst å ha vedlikeholdsplikt for, eller som har særlig nær tilknytning til boligen. Det fremgår under de aktuelle bygningsdelene hva som er undersøkt.

#### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

- Gulv: Fliser, parkett og gulvbord. Bar betong i kjeller.

- Vegger: Malte overflater og panel.

- Himling: Malte overflater og panel.

- Himlingshøyde: Ca. 1,90 - 1,95 meter, målt i kjeller.  
- Himlingshøyde: Ca. 2,64 meter, målt i 1. Etasje.  
- Himlingshøyde: Ca. 2,87 meter, målt i 2. Etasje.  
- Himlingshøyde: Ca. 2,88 meter, målt i loft (merk skråtak hvor det stedvis lav høyde. 2,88 meter er målt på det høyeste punktet.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Det er montert støpejernsovn/klebersteinsovn i boligen i etasje 1 og 2. Innvendig pipe og ildsted er ikke undersøkt eller tilstandsvurdert i denne rapporten.

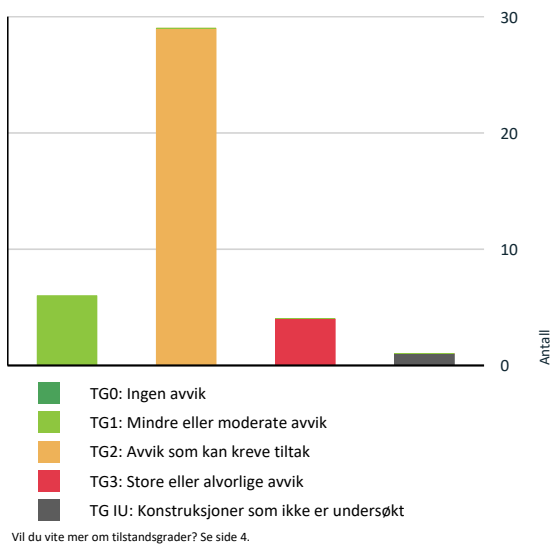
Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI

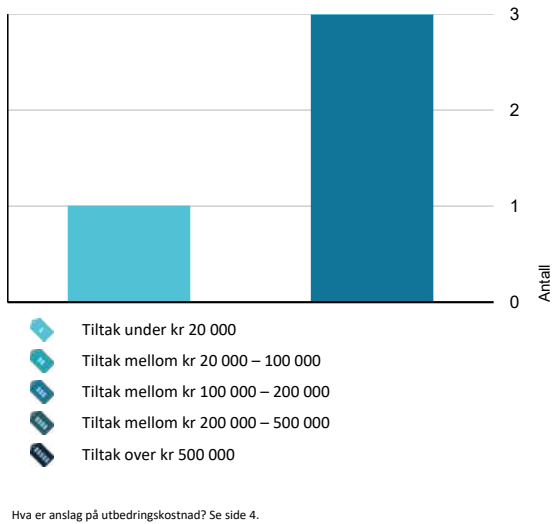


## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



### Oppsummering av avvik

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

| Tomannsbolig                                                       |                             |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK                                        |                             |
| Utvendig > Takkonstruksjon/Loft                                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner           | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tomteforhold > Terrengforhold                                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT                               |                             |
| Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen           | <a href="#">Gå til side</a> |
| AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK                                         |                             |
| Utvendig > Taktekking                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| Utvendig > Ytterdører                                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Kryp kjeller                                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Innvendige trapper                                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Innvendige dører                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| Innvendig > Andre innvendige forhold                               | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Ventilasjon                              | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank                   | <a href="#">Gå til side</a> |

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 6 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Sammendrag av boligens tilstand

|                                                                   |                             |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 1. Etasje > Bad (0101) > Overflater, vegger og himling   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 1. Etasje > Bad (0101) > Overflater gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 1. Etasje > Bad (0101) > Vanntett sjikt, membran og sluk | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 1. Etasje > Bad (0101) > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 2. Etasje > Bad (0201) > Overflater, vegger og himling   | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 2. Etasje > Bad (0201) > Overflater gulv                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 2. Etasje > Bad (0201) > Vanntett sjikt, membran og sluk | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 2. Etasje > Bad (0201) > Sanitærutstyr og innredning     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > 2. Etasje > Bad (0201) > Ventilasjon                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken (0201) > Avtrekk                    | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Loft > Bad (0201) > Overflater, vegger og himling        | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Loft > Bad (0201) > Overflater gulv                      | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Loft > Bad (0201) > Vanntett sjikt, membran og sluk      | <a href="#">Gå til side</a> |
| Våtrom > Loft > Bad (0201) > Ventilasjon                          | <a href="#">Gå til side</a> |

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. [Gå til side](#)
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 7 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### TOMANNSBOLIG

#### Byggeår

1900

#### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

### UTVENDIG

#### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge representant av ukjent alder.  
Yttertaket er tekket med takplater.  
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

#### Vurdering av avvik:

- Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.
- Det er registrert bulker i metallplatene. Slike skader er som regel kun kosmetiske, men kan i noen tilfeller øke muligheten for utettheter, særlig dersom de svekker overflatebelegget eller skjøter.

#### Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

#### Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.  
Alder: Ukjent.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten og ført ned i drenerør.  
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er montert.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avflassing av overflatebelegg på beslag. Avflassing reduserer beslagets beskyttelse mot fukt og værpåvirkning, og kan over tid føre til korrosjon i underliggende metall. Dette kan gi svekket funksjon, redusert levetid og behov for vedlikehold eller utskiftning.
- Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning. Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.
- Beslag, takrenner og nedløp har oppnådd en alder der slitasje kan øke muligheten for reparasjoner/utskiftning. Over tid kan metallene brytes ned og føre til utettheter. På sikt må utskifting påregnes, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig. Det anbefales å følge med på tilstanden jevnlig.

#### Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

#### Beskrivelse

Yttertaket er en lukket trekonstruksjon. Det er skråhimling på loftet.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 8 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

#### Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert fra bakkenivå med tanke på svank/svai i møne, synlige fuktskader og skjolder, tegn til skadedyr, lufting og tetting rundt gjennomføringer. Inspeksjonen er utført uten bruk av stige eller drone, noe som gir begrensede muligheter for vurdering av detaljer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert synlig nedbøyning og skjevheter i takets bærekonstruksjon. Dette innebærer at deler av konstruksjonen har endret form. Årsaken kan være sammensatt, for eksempel belastning over tid, dimensjonering eller bevegelser i bygget. Slike endringer kan påvirke hvordan kreftene fordeles, og kan over tid bidra til følgeskader som sprekker i himlinger, knirk eller utettheter. Når avviket er synlig, er det usikkerhet knyttet til konstruksjonens sikkerhetsmargin. Forholdet bør derfor vurderes nærmere av fagkyndig for å avklare årsak og eventuelt behov for tiltak.
- Det er påvist råteskader i takkonstruksjonen/undertaksbord. Råte betyr at treverket er svekket som følge av fukt over tid, noe som kan redusere styrken i konstruksjonen dersom skadene utvikler seg. Slike skader oppstår vanligvis ved lekkasjer, kondens eller utilstrekkelig ventilasjon. For å hindre videre nedbrytning må årsaken til fukten avklares og utbedres. Skadet treverk bør vurderes og repareres eller skiftes ut av fagkyndige.

#### Konsekvens/tiltak

Estimatet er gitt på råteskade i undertak og takkonstruksjon, og må anses som et overslag på lokal utbedring av de berørte partiene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### Yttervegger/Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Yttervegger er i treverk, kledd utvendig med malt panel.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er registrert råteskader i bordkledningen, som innebærer at treverket har mistet sin beskyttende funksjon mot vær og vind. Skadeomfanget tyder på at kledningen har vært utsatt for høy fuktbelastning over tid, og det er derfor sannsynlig at fukt og råte også har påvirket bakenforliggende konstruksjoner. For å sikre boligens tilstand må kledningen skiftes ut, og tilstanden på isolasjon og stendere bør kontrolleres i samme prosess.
- Kledningen er tett mot teglmur. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom kledning og mur, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.
- Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredsstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut. Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.
- Det er ingen synlig sikring mot gnagere i overgangen mellom grunnmur og kledning. Dette gjør det enkelt for mus og andre skadedyr å ta seg inn i veggkonstruksjonen, hvor de kan gjøre materielle skader.
- Det er observert avflassing i malingen på deler av fasaden. Svekket overflatebehandling reduserer treverkets beskyttelse mot vær og fukt. Over tid kan dette medføre økt fuktbelastning, sprekkdannelse og risiko for skader i treverket. Det bør påregnes ny overflatebehandling. Lokale utskiftninger av kledning kan være nødvendig der tilstanden tilsier det.
- Det er registrert svakheter ved detaljer for vannavledning. Slike forhold kan føre til økt fuktbelastning og økt risiko for skader over tid.

#### Konsekvens/tiltak

Estimatet er gitt på råteskade i kledningsbord, og må anses som et overslag på lokal utbedring av de berørte partiene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

#### Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

#### Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2004/2005.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punktering og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 9 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Vurdering av avvik:

- Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

### Ytterdører

#### Beskrivelse

Ytterdører med isolerglassfelt, produsert i 2004.  
Verandadør med isolerglass, produsert i 2004.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist manglende beslag i bunn av en ytterdør og verandadør som medfører risiko for at vann ledes inn i konstruksjonen i stedet for bort fra fasaden. Slike utettheter kan over tid føre til fuktrelaterte skader i omkringliggende veggkonstruksjon.
- Treverket på verandadøren fremstår værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

### Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

#### Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 13 m<sup>2</sup>.  
Terrasseplattning i trekonstruksjon, foran inngang, målt til ca. 5 m<sup>2</sup>.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er observert synlige nedbøyninger i konstruksjonen. Dette betyr at bygningsdelen har sunket eller bøyd seg mer enn det som normalt forventes. Slike utslag kan skyldes svakheter i bæringen eller at konstruksjonen er utsatt for belastninger den ikke er optimalt dimensjonert for. Konsekvensen kan være økt bevegelse, videre deformasjon over tid og i enkelte tilfeller redusert funksjon eller levetid. Forholdet tilsier at man bør følge med på utviklingen og påregne behov for utbedring eller forsterkning dersom situasjonen forverres.
- Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.
- Det er påvist råteskader i konstruksjonen. Råte oppstår når treverk over tid utsettes for fukt og fører til at materialet mister styrke. Dersom forholdet ikke utbedres, kan skaden utvikle seg og påvirke konstruksjonens stabilitet og levetid. Utskifting av skadet treverk må påregnes innen nær fremtid.
- Stolpen som støttet verandaen er tett mot terrenget. Når det ikke er tilstrekkelig avstand mellom stolpe og terreng, kan vann bli stående eller kapillærsuges opp i treverket. Dette øker muligheten for fuktskader over tid, samt svekkelse av bæreevnen til stolpen. Det anbefales å vurdere tiltak for å sikre bedre avrenning og lufting.

#### Konsekvens/tiltak

Estimatet er gitt på råteskade på terrassebord, og må anses som et overslag på lokal utbedring av de berørte partiene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

### INNENDIG

### Radon

#### Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko>

#### Aktsomhetsgrad:

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For me informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 10 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

### Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

#### Beskrivelse

Pipe:  
Type: Teglsteinspipe.

#### Ildsted:

Type: Støpejernsovn med i stuen i 1. Etasje, og klebersteinsovn i hall i 2. Etasje.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.

Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

#### Beskrivelse

Boligen har rom under terreng, men uten innredning.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskjolder, sopp/råte og skadedyr.

#### Vurdering av avvik:

- Ventileringen i rommet er begrenset. Når luftutskiftingen er svak, kan fukt bli værende i rommet lenger enn forutsatt. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørking av materialer. Det anbefales å vurdere tiltak for bedre ventilasjon.
- Det er registrert riss/sprekker i overflater. Slike sprekker kan oppstå ved normale bevegelser i bygningen, men kan også være tegn på bevegelser eller påvirkning fra fukt. Dersom årsaken vedvarer, kan sprekken utvikle seg over tid. Forholdet bør derfor holdes under oppsikt.
- Mur/maling flasser og skaler av på flere steder. Dette er et synlig tegn på fukt. Det er ingen fuktsperre mot grunn, og kun to av ytterveggene er drenert etter byggeår.
- Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.

### Krypkjeller

#### Beskrivelse

Boligen har en kryperom under deler av boligen med adkomst fra nedgangen til kjeller.

Vurderte forhold: Der det var tilgang til krypkjeller er konstruksjonen kontrollert med tanke på fuktskader, fuktsperre, ventilering, delaminering/avskalling og høyde i rommet. Stikktaking i treverk er utført på tilfeldige steder som en stikkprøvekontroll.

#### Vurdering av avvik:

- Kryperom regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på innneklima. Slike konstruksjoner er sårbare for klima- og ventilasjonsforhold, og det kan over tid oppstå fuktrelaterte forhold i kryperommet og tilstøtende bygningsdeler. For å redusere risikoen anbefales jevnlig tilsyn, tilfredsstillende ventilasjon og at organiske materialer ikke lagres i rommet.

### Innvendige trapper

#### Beskrivelse

Type: Trapper i trekonstruksjon.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 11 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

**Vurdering av avvik:**

- En trapp er eldre og har noe knirk ved gange.

**Innvendige dører**

**Beskrivelse**

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

**Vurdering av avvik:**

- Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

**Andre innvendige forhold**

**Beskrivelse**

Det er registrert heksesot på overflater i boligen.

**Vurdering av avvik:**

- Heksesot (kjemisk sot) er et mørkt, klebrig belegg som kan oppstå når vanlige kjemikalier fra nyere oppussing eller møbler reagerer med støvpartikler i luften og fester seg til overflater i boligen. Tilstanden er først og fremst et kosmetisk avvik som fører til at berørte flater blir misfarget. Fordi belegget sitter godt fast, krever det vanligvis litt ekstra innsats i form av tilpasset rengjøring eller et nytt strøk maling med sperregrunn for å bli helt borte. Heksesot regnes ikke som skadelig for helsen, men kan tilsa at boligen har behov for ekstra utlufting og god ventilasjon for å opprettholde et friskt og behagelig inneklima.

### VÅTROM

**1. ETASJE > BAD (0101)**

**Generell**

**Beskrivelse**

Badet er ifølge datostempel i sluket pusset opp i ca. 2009/2010. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vannrett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

**1. ETASJE > BAD (0101)**

**Overflater, vegger og himling**

**Beskrivelse**

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

**Vurdering av avvik:**

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 12 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

**1. ETASJE > BAD (0101)**

**Overflater gulv**

**Beskrivelse**

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

**Vurdering av avvik:**

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.
- - Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

**1. ETASJE > BAD (0101)**

**Vannrett sjikt, membran og sluk**

**Beskrivelse**

Sluket er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

**Vurdering av avvik:**

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vannetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran i sluket. Når vannrett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

**1. ETASJE > BAD (0101)**

**Sanitærutstyr og innredning**

**Beskrivelse**

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil med belysning over. Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdrypmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

**1. ETASJE > BAD (0101)**

**Ventilasjon**

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 13 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

### Beskrivelse

Avtrekk: Friskluftsventil i veggen.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.
- Avtrekket skjer ved naturlig ventilasjon uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

### 2. ETASJE > BAD (0201)

#### Generell

### Beskrivelse

Badet er ifølge datostempel i sluket fra 2002.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

### 2. ETASJE > BAD (0201)

#### TO 2 Overflater, vegger og himling

### Beskrivelse

Fliser på vegger. Panel i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

#### Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Siltasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

### 2. ETASJE > BAD (0201)

#### TO 2 Overflater gulv

### Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

#### Vurdering av avvik:

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Siltasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

- - Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 14 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- - Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

### 2. ETASJE > BAD (0201)

#### TO 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

### Beskrivelse

Sluk er i plast.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

#### Vurdering av avvik:

- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.
- Et sluk er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting. Når utførelse av vanntett sjikt ikke kan bekrefte, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

### 2. ETASJE > BAD (0201)

#### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Innredning: Skap med profilerte fronter. Speil over med belysning. Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterner. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

### 2. ETASJE > BAD (0201)

#### TO 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.
- Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 15 av 26

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Arups gate 8, 3015 DRAMMEN<br>Gnr 114 - Bnr 49<br>3301 DRAMMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                                                                     |
| LOFT > BAD (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                                     |
| Generell                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Badet er ifølge datostempel i sluket pusset opp i ca. 2002.<br>Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.<br><br>Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |                                                                                     |
| LOFT > BAD (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Overflater, vegger og himling                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Fliser på vegger. Panel i himlingen.<br><br>Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.<br><br><b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.</li></ul> Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                     |
| LOFT > BAD (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Overflater gulv                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Fliser på gulv.<br><br>Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.<br><br><b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.</li></ul> Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. <ul style="list-style-type: none"><li>- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.</li><li>- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende. Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.</li><li>- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.</li></ul> |                                                       |                                                                                     |
| LOFT > BAD (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Sluk er i plast.<br><br>Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 22424-1882                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Befaringsdato: 18.09.2026                             | Side: 16 av 26                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Arups gate 8, 3015 DRAMMEN<br>Gnr 114 - Bnr 49<br>3301 DRAMMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
| fukt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                       |                                                                                     |
| Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.<br><br><b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.</li><li>Sluket er plassert under dusjkabinettet, noe som gir begrenset tilgang for kontroll og rengjøring uten å flytte kabinettet. Når sluket ikke er lett tilgjengelig, kan tilstopping eller utettheter være vanskeligere å oppdage. Dette kan over tid gi økt fuktbelastning dersom vedlikehold ikke utføres.</li><li>Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting. Når utførelse av vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.</li></ul> |                                                       |                                                                                     |
| LOFT > BAD (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |                                                                                     |
| TG 1 Sanitærutstyr og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Innredning: Skap med profilerte fronter. Speil over.<br>Sanitærutstyr: Servant, klosett og dusjkabinett.<br><br>Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                       |                                                                                     |
| LOFT > BAD (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.<br><br>Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.<br><br><b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.</li><li>Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning. Manglende tilluft kan redusere effekten av avtrekket, slik at fuktig luft blir værende lenger i rommet. Over tid kan dette gi økt fuktbelastning og redusert uttørring av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.</li></ul>                                                                                      |                                                       |                                                                                     |
| KJØKKEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                                                                     |
| 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (0101)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |                                                                                     |
| TG 1 Overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Alder på innredning: Ifølge eier datostempel på avløp ca. 2010/2011.<br>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.<br>Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.<br><br>Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                       |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 22424-1882                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Befaringsdato: 18.09.2026                             | Side: 17 av 26                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Arups gate 8, 3015 DRAMMEN<br>Gnr 114 - Bnr 49<br>3301 DRAMMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                       |                                                                                     |
| 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN (0101)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
| TG 1 Avtrekk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.<br><br>Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                                                                                     |
| 2. ETASJE > KJØKKEN (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                                                                     |
| TG 1 Overflater og innredning                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Alder på innredning: Ifølge datostempel på avløpet fra ca. 2001/2002.<br>Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i heltre.<br>Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser. Mikro.<br><br>Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler.<br>Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp. Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.         |                                                       |                                                                                     |
| 2. ETASJE > KJØKKEN (0201)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Avtrekk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.<br><br>Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                                                                                     |
| <b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                                                                     |
| TEKNISKE INSTALLASJONER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Innvendige vannledninger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør), samt noe kobberør i kjelleren.<br>Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert i kjeller.<br>Lekkasjesikring: Avrenning fra fordelerskap.<br><br>Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |                                                                                     |
| <b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Tettemuffer mangler på rør-i-rør i kjøkkenet. Tettemuffen skal tette rundt innerøret der det kommer ut av ytterøret, slik at lekkasjevann ledes trygt tilbake i ytterøret til fordelerskap eller sluk. Uten denne pakningen kan eventuelle lekkasjer i stedet renne ut mellom rørene og skade kjøkkengulvet.</li><li>- Rør i fordelerskapet er merket direkte med tusj. Enkelte typer merkepenn kan over tid påvirke plastmaterialer i form av økt slitasje, og slik merking anbefales normalt ikke på PEX-rør.</li><li>- Det er registrert korrosjon på vannrørene i kjeller. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.</li><li>- Kursene for rør-i-rør i kjelleren er ikke merket. Rørene skal være enkle å skifte ut, og bør derfor merkes.</li></ul> |                                                       |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 22424-1882                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Befaringsdato: 18.09.2026                             | Side: 18 av 26                                                                      |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                       |                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Arups gate 8, 3015 DRAMMEN<br>Gnr 114 - Bnr 49<br>3301 DRAMMEN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | BOLIGKONSULT AS<br>Hagen Johansens vei 12<br>1406 SKI |  |
| Tilstandsrapport                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Innvendige avløpsrør                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.<br><br>Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres. |                                                       |                                                                                     |
| <b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Ventilasjon                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Boligen har naturlig ventilasjon.<br><br>- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.<br>- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.<br><br>Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.         |                                                       |                                                                                     |
| <b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.</li></ul>                                                                               |                                                       |                                                                                     |
| TG 2 Varmtvannsbereder/tank                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2004.<br>Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 198 liter, produsert i 2011.<br><br>Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.                |                                                       |                                                                                     |
| <b>Vurdering av avvik:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstankene i henhold til gjeldende forskrift. Dette innebærer at berederen er koblet til med stikkontakt i en periode hvor det var krav til fast tilkobling.</li></ul>                                                                                                                                                                                                     |                                                       |                                                                                     |
| TG 1 Andre VVS-installasjoner                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                       |                                                                                     |
| <b>Beskrivelse</b><br>Opplegg for vaskemaskin i 0201 i teknisk rom.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                       |                                                                                     |
| ⚠ Elektrisk anlegg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                       |                                                                                     |
| Oppdragsnr.: 22424-1882                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Befaringsdato: 18.09.2026                             | Side: 19 av 26                                                                      |

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

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

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

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilbrytere/automater i to sikringsskap.

### Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektroaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

### Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

## Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Det er uvisst om det er drenering rundt boligen.

Vurderte forhold: Det er undersøkt om drenering og sikring mot vann og fuktighet har symptomer på å være utett eller skadet, basert på visuelle observasjoner fra utsiden og rom under terreng.

Drenssystemer er skjult og ikke tilgjengelig for full kontroll uten graving. Vurderingen bygger på synlige symptomer og opplyst alder.

### Vurdering av avvik:

- - Saltutslag er observert på grunnmuren. Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.
- - Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.
- - Det er ikke registrert grunnmursplast/fuktsikring mot grunnmur. Manglende fuktsikring mot terreng kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og kapillært oppsug i grunnmur. Over tid kan dette føre til fuktskader, saltutslag, nedbrytning av puss og betong, samt redusert inneklima i tilstøtende rom. Forholdet vurderes som en fuktrisikofaktor, særlig ved eldre konstruksjoner og ved ugunstige dreneringsforhold.

## Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Grunnmur i tegl og naturstein. Fundamentering er skjult.

Vurderte forhold: Synlige deler av grunnmuren er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skader og avskallet puss.

### Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 20 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Tilstandsrapport

- - Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater, noe som er normalt for konstruksjonens alder. Eldre grunnmur har generelt redusert fuktmotstand sammenlignet med moderne løsninger. Det kan ikke utelukkes økt risiko for fuktinntrengning og videre nedbrytning over tid, særlig ved mangelfull/eldre drenering
- Riss/sprekke er stedvis påvist på grunnmur uten at det indikerer større skadekonsekvenser. Dette også vurdert ut fra boligens alder.
- - Grunnmuren har avskallinger i overflaten. Lokale skader må påregnes utbedret for å hindre videre nedbryting.

## Terrengforhold

### Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er visuelt vurdert om terrenget har tilstrekkelig fall fra grunnmur eller skråner inn mot boligen, samt bortledning av takvann. Andre tomteforhold er ikke vurdert.

Terrenget bør ha tilfredsstillende fall bort fra grunnmur og kan kreve justeringer over tid. Punktet må ses i sammenheng med drenering, nedløp og beslag.

### Vurdering av avvik:

- - Lokale partier skråner inn mot boligen. Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

### Konsekvens/tiltak

Estimatet er gitt på fallforhold, og må anses som et overslag på lokal utbedring av de berørte partiene.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

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

## Helse, miljø og sikkerhet

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Det er behov for at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

### Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektroaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 21 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## 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

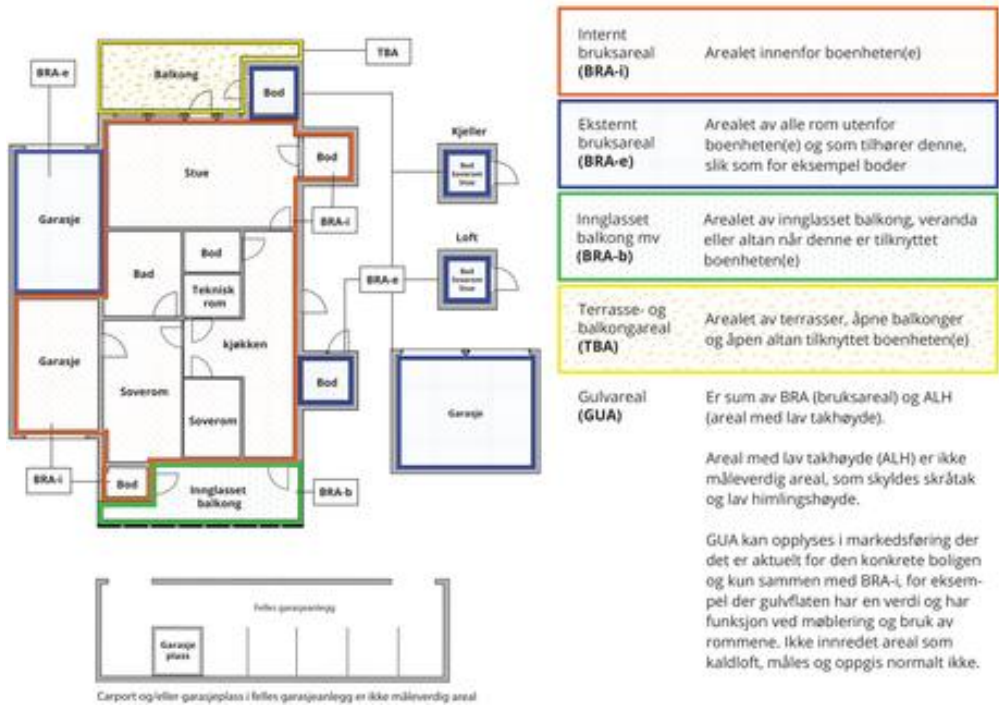
### Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

### Om brannceller

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

### Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 22 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Arealer

### Tomannsbolig

| Etasje    | Bruksareal BRA m²          |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
|           | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |                             |                 |
| Kjeller   |                            | 51                          |                            | 51  |                                 |                             | 51              |
| 1. Etasje | 79                         |                             |                            | 79  | 5                               |                             | 79              |
| 2. Etasje | 76                         |                             |                            | 76  | 13                              |                             | 76              |
| Loft      | 56                         |                             |                            | 56  |                                 | 19                          | 75              |
| SUM       | 211                        | 51                          |                            |     | 18                              | 19                          | 281             |
| SUM BRA   | 262                        |                             |                            |     |                                 |                             |                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Kjeller   |                                                                                                               | Bod 1, bod 2, bod 3         |                            |
| 1. Etasje | Entré (0101), soverom 1 (0101), soverom 2 (0101), bad (0101), stue/kjøkken (0101), trapperom (0201)           |                             |                            |
| 2. Etasje | Gang 1 (0201), teknisk rom/bod (0201), gang 2 (0201), bad (0201), soverom (0201), stue (0201), kjøkken (0201) |                             |                            |
| Loft      | Stue (0201), bad (0201), soverom (0201)                                                                       |                             |                            |

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen på loftet og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

### Lovlighet

#### Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 23 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede        | Rolle         |
|-----------|------------------|---------------|
| 18.9.2026 | Martin Sjønnesen | Takstingeniør |
|           | Erik Nørgård     | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal    | Kilde                   | Eieforhold |
|----------------------|------|------|------|------|----------|-------------------------|------------|
| 3301 DRAMMEN         | 114  | 49   |      | 0    | 220.7 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet       |
| <b>Adresse</b>       |      |      |      |      |          |                         |            |
| Arups gate 8         |      |      |      |      |          |                         |            |
| <b>Hjemmelshaver</b> |      |      |      |      |          |                         |            |
| Nørgård Unni         |      |      |      |      |          |                         |            |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 18.09.2026 |           |
| 2       | 22.09.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 24 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

### Forutsetninger

#### Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

#### Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

#### Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringsfall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

#### Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

#### Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Oppdragsnr.: 22424-1882

Befaringsdato: 18.09.2026

Side: 25 av 26

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN  
Gnr 114 - Bnr 49  
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS  
Hagen Johansens vei 12  
1406 SKI



## Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstell og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Drammen og Lier  
Eiendomsmegling AS



## Egenerklæring

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN

15 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Arups gate 8

Arups gate 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

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

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

2002

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93, 100603488

Informasjon om selger

Selger

Nørgård, Jens-Petter

Selger

Nørgård, Erik

Forbehold

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

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

Side 1

PROAKTIV.NO

77



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Selger dødsbo. Har ikke kjennskap til boligen eller bodd i den.  
Kjøkkenvifte i 2 egt virker ikke

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 60126128

Egenerklæringsskjema

|                                                                                                         |            |                                                                                                  |            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Name                                                                                                    | Date       | Name                                                                                             | Date       |
| Jens-Petter Nørgård                                                                                     | 2026-09-15 | Erik Nørgård                                                                                     | 2026-09-15 |
| Identification                                                                                          |            | Identification                                                                                   |            |
|  Jens-Petter Nørgård |            |  Erik Nørgård |            |

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

## 1. Før boligjakten starter

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

## 2 Forberedelser før visning

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

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

## 5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

# Boligkjøperforsikring

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



### Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

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.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

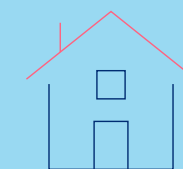
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

|                                |           |
|--------------------------------|-----------|
| Borettslagseiendom:            | kr 9 300  |
| Seksjonert eiendom/aksjebolig: | kr 13 300 |
| Enebolig/fritid/tomt:          | kr 18 900 |



soderbergpartners.no/eiendom

## Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

## Bud og budgivning

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

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på <a href="https://proaktiv.no">proaktiv.no</a> eller <a href="https://finn.no">finn.no</a>.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.</li><li>• På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li><li>• På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.</li></ul> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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:**

Arups gate 8, 3015 DRAMMEN. Gnr. 114, bnr. 49, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260211  
Megler: Satvinder Pal Singh Jhooti, mobil: 95965430, e-post: sj@proaktiv.no

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

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

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

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

**BUDGIVERE:**

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_ Sign.: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

**GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**

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

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

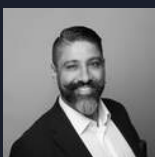
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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



proaktiv.no



**Satvinder Pal Singh Jhooti**

Partner / Eiendomsmegler  
959 65 430  
sj@proaktiv.no

# PROAKTIV

**Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand**

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