

PROAKTIV



AABYS 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**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

• **Lillestrøm**
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: Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 111, bnr. 796, i Drammen kommune

Prisantydning: 5.200.000,-

Omkostninger: 148.990,-

Totalpris: 5.348.990,-

Kommunale avgifter: 12.246,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1874

Soverom: 1

BRA: 185 m²

BRA-i: 78 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og på biloppstillingsplasser utenfor.

Tomt: 177 m²

Energimerke: Energiklasse: G.

Etasje: 2

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	24
Fasade/ute	Inngang	Stuer	Kjøkken
28	32	34	36
Soverom	Bad	Loft og kjeller	Plantegninger
38	42	47	90
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Eiendomsmegler: **Markus Alm Thoen**



Markus Alm Thoen
Eiendomsmegler
Mobil: 406 10 808
E-post: markus.thoen@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
Telefon: 977 44 247
Drammen & Lier Eiendomsmegling AS, Org. nummer: 931 803 328

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

Markus er utdannet fra BI Oslo og har jobbet i eiendomsmeglerbransjen siden 2016.

Med flere års erfaring har han opparbeidet seg verdifull kunnskap og innsikt i markedet for å skape de beste resultatene for sine kunder. Han er oppvokst på Øren og bor selv i Drammen sentrum, dermed kjenner han hver eneste krik og krok i sitt markedsområde.

For Markus er kundene det viktigste, enten du er boligkjøper eller boligselger.

Med Markus som din eiendomsmegler vil du oppleve en engasjert, ydmyk, hardarbeidene og tilgjengelig megler som er med deg hele prosessen. Han strekker seg «litt lenger» for å bidra til de beste opplevelsene.

Kjøp og salg av bolig er en følelsesmessig påkjenning og Markus vil være din trygghet enten det gjelder salg eller kjøp. Ved valg av megler er det avgjørende å bruke den meglere som gir deg det beste resultatet for ditt boligsalg innenfor trygge og gode rammer. Salget gjennomføres på best mulig vis på bakgrunn av erfaring, kompetanse og meglers innsats. Her vil Markus bistå deg på best mulig vis. Er du på boligjakt eller går med tanker om salg vil han gjerne hjelpe, du vil oppleve full oppfølging fra start til slutt.

Markus Alm Thoen
Eiendomsmegler

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

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

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

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand

E-post:
Drammen.lier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / **Område:** Strømsø

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

Beliggenhet

Huset i Aabys gate 8 har sentral beliggenhet på Strømsø, like ved havna og Tollboden. Fra huset er det kort gangavstand til Strømsø Torg med butikker, spisesteder, hyggelige møteplasser og gode kollektiv-muligheter via buss og tog. Med toget kommer du deg blant annet inn til Oslo på rundt 30 minutter. Her bor man sentralt omgitt av byens mangfold og pulserende liv.

Strømsø er i en meget positiv utvikling med nye leiligheter, ny bybru, forbedring av trafikk-løsninger og for øvrig positive planer for bydelen. Kort vei også til det nye sykehuset ved Brakerøya. Enkel adkomst til E18. Kort vei til Union Brygge med Moov treningssenter, butikker og serveringssteder samt Papirbredden. Interessere deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Mads Wiels plass Linje 4, 4N, 5, 37, 91, 96	2 min 0.2 km
🚶 Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	16 min 1.4 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	49 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 8 min

DAGLIGVARE

Rema 1000 Tollbugaten Post i butikk, PostNord	4 min 0.3 km
Kiwi XI Strømsø Senter	9 min

VARER/TJENESTER

📦 Strømsø Senter	9 min
🏪 Boots apotek Strømsø Senter	9 min

SPORT

🏋 Teglverkstomta, balløkke Ballspill	9 min 0.7 km
🏊 Brandengen skole, gymsal Aktivitetshall	9 min 0.8 km
🏊 SATS Strømsø	4 min
🏊 EVO Strømsø	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Strømsø Senter Drammen	6 min
🚗 Circle K Rundtom	6 min



Du trenger ikke å gå langt for å gjennomføre den daglige handleturen. Søndagsåpen Joker ligger ved Drammen Stasjon, og kun få minutter gange unna ligger også Extra og Kiwi.

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



Meget godt kollektivtilbud i form av buss og tog, med kort gangavstand inn til Drammen togstasjon. Stasjonen har gode togforbindelser mot Kongsberg, Oslo og Vestfoldbyene. Det tar ca. 30 minutter til Oslo. Flytoget bruker ca. 60 minutter fra togstasjonen i Drammen til Oslo Lufthavn og har 3 avganger i timen.

Drammen har en rekke fritids- og sportstilbud. Ytterligere

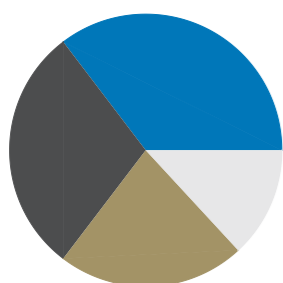


tilbud og anlegg på Marienlyst med kunstis og kunstgressbane, Drammensbadet, Marienlyst stadion, Turnhallen, etc.. Drammen slalåmklubb i Haukåsøyra slalåmbakke med egentrening og kurstilbud. Kort vei til flotte turmuligheter samt rekreasjonsområder i Bragernesåsen, Drammensmarka og Elveparken. Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på idylliske Skoger. Drammen har for øvrig flere golfbaner, padel, klatreparker, idrettsanlegg og fotballbaner.

Bebyggelse

Sentralt boligstrøk på Strømsø bestående primært av leiligheter, småhus og næring.

BOLIGMASSE



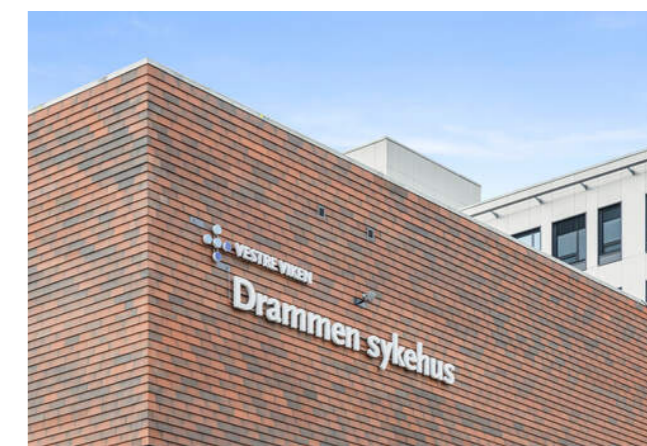
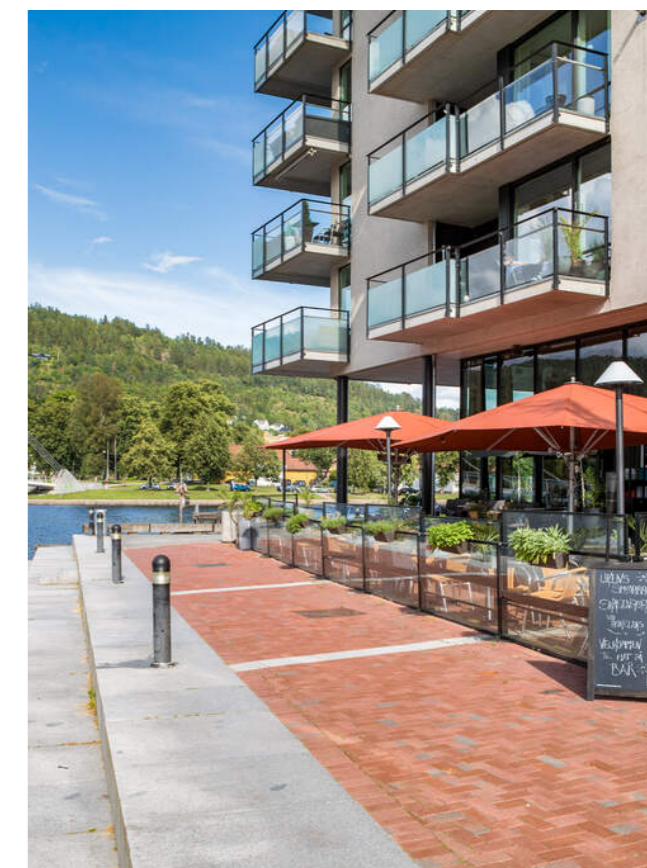
13% enebolig
22% rekkehus
35% blokk
29% annet

SKOLER

Brandengen skole (1-7 kl.) 534 elever, 27 klasser	7 min 0,6 km
Danvik skole (1-7 kl.) 352 elever, 19 klasser	21 min 1,8 km
Fjell skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	25 min 2 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ... 68 elever, 2 klasser	7 min 2,8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	14 min 1,2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	17 min 1,5 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min

BARNEHAGER

Kobbervik Gård barnehage (1-5 år) 76 barn	11 min 0,9 km
Solstreif Rudolf Steiner barnehage (1-5 år) 45 barn	11 min 1 km
Strømsø barnehage (1-5 år) 95 barn	11 min 1 km















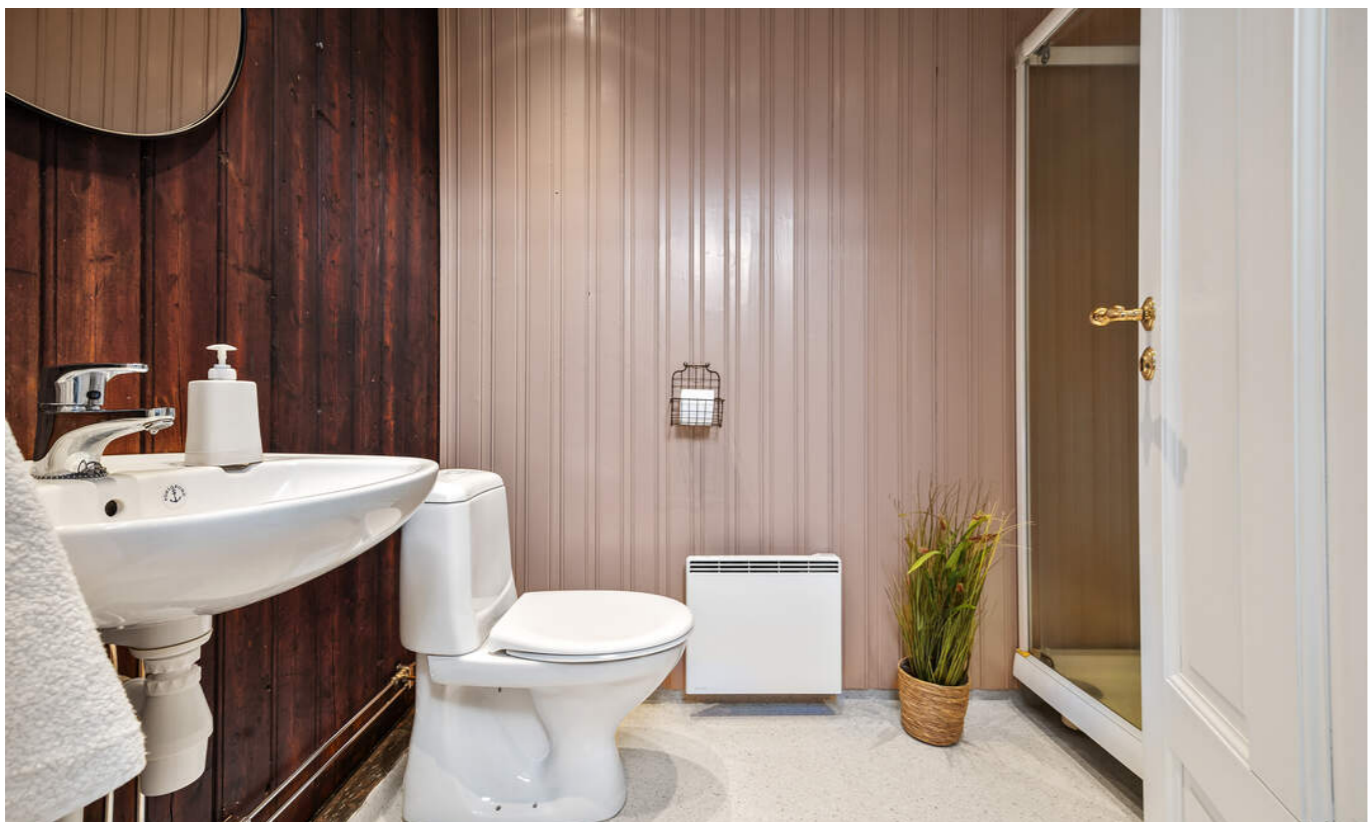






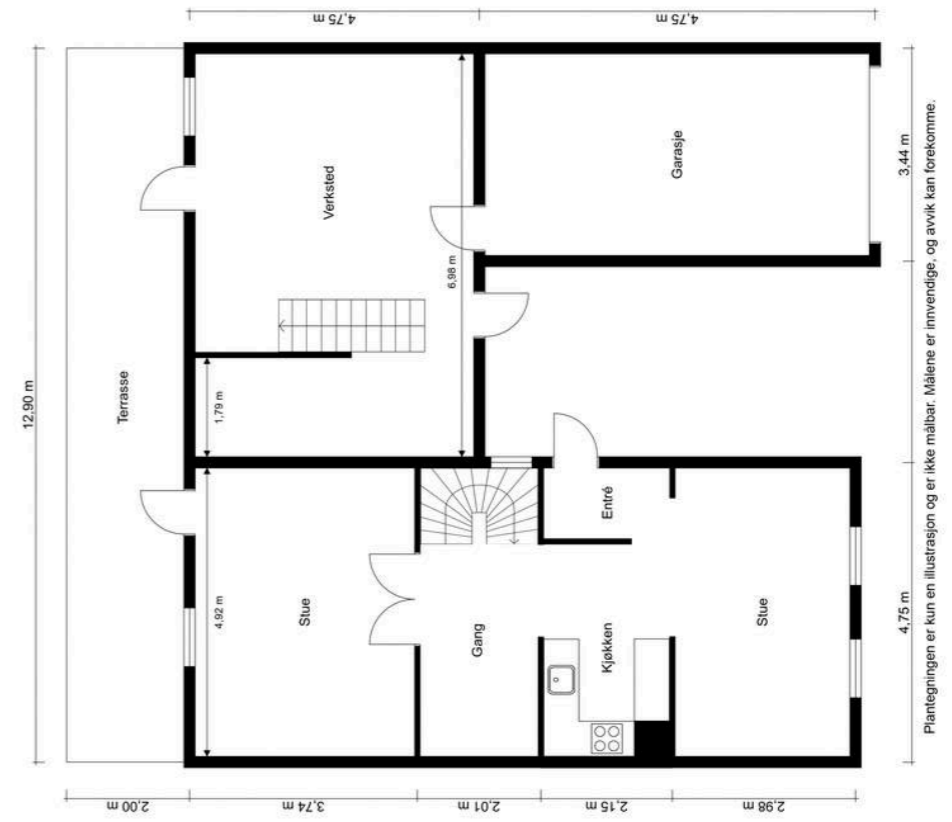








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Parkering i garasje og på biloppstillingsplasser utenfor.

Tomtestørrelse

177 m²

Beskrivelse av tomt

Huset i Aabys gate 8 har asfaltert adkomst med biloppstillingsplasser samt enkel tilgang til egen garasje. Inngangspartiet er usjenert, og har tak over inngangsdøren samt plass til sittegruppe. Ytterligere en uteplass på andre siden av huset, med adkomst fra den ene stuen. Dette er en nyere platting, bygd i ca. 2019-2020 på ca. 25,5 kvm. Uteplassen ligger lunt til med svært lite innsyn.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Grunnmur i tegl. Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel. Total rehab av vestvegg. Nye dører og vinduer i 2019-2020. Isolert, vindtettet, skiftet kledning på øst og sydvegg i 2017. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med taksteinplater i stål. Taktekkingen er ifølge eier fra 2022. Yttertaket er tekket med taksteinplater i stål. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Ifølge eier fra 2022. Vinduer med isolerglass, produsert i 2001 og 2019. Vinduer med isolerglass, produsert i 2001. Takvinduer fra 2022. Ytterdører i tre. Terrassedører med isolerglass, produsert i 2019.

Innvendig generelt:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapper i trekonstruksjon. Gulv med laminat og gulvbord. Vegger og himlinger med malte overflater og panel. Himlingshøyde: Ca. 2,53 meter, målt i kjøkken i 1. Etasje, og 2,31 meter i stuen. Ca. 1,01 - 2,59 meter, målt i 2. Etasje (skråtak med varierende høyde).

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, fra starten av 2000-tallet.

Taketkonstruksjonen i hoveddelen er innredet, mens rommet i overetasjen i den eksterne delen er et råloft med adkomst via trapp i verkstedet. Det er gangbart gulv. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Bygningssakkyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Onsdag, 29. april 2026)

Innhold

Boligen går over to hovedplan:

1. etasje: entré, kjøkken, to stuer og gang.
2. etasje: gang, bad og soverom, med plassbygd hybelkjøkken.

I tillegg er det et stort loft med gulvareal på ca. 50 kvm. Boligen har også en intern råkjeller med adkomst fra luke i gulvet på kjøkkenet - totalt ca. 13 kvm.

Garasje og usjenerte uteplasser.

Areal

Bruksareal:

1. etasje
BRA-i: 55 kvm

BRA-e: 57 kvm
Total BRA: 112 kvm

2. etasje
BRA-i: 23 kvm
BRA-e: 50 kvm
Total BRA: 73 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 26 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

Intern krypekjeller under stue/kjøkken er målt opp til ca. 13 kvm.

2. etasje har ca. 18 kvm som ikke er målverdig areal. Gulvarealet er totalt ca. 91 kvm.

Standard

Aabys gate 8 er et særegent og historisk byhus på Strømsø i Drammen, oppført kort tid etter bybrannen i 1870. Gjennom nærmere 150 år har eiendommen rommet både bolig, stall og næringsvirksomhet, og bærer fortsatt tydelige spor av sin unike historie. I dag er huset totalfornyet og oppgradert til moderne standard, samtidig som sjelen og de historiske detaljene er bevart. Eiendommen passer både for dem som ønsker en unik bolig i byen, og for kjøpere som ser potensialet i et fleksibelt bygg med mange bruksmuligheter.

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Entré/gang med nyere laminatgulv, malte panelvegger og sjarmerende trebjelker som understreker boligens særpreg. Flott trapp i trekonstruksjon mellom etasjene.

I inngangsetasjen har man to romslige stuer på hver sin side av gangen. Begge stuene har malte panel/slette vegger, laminatgulv, hvitt listverk og store vinduer som sikrer dagslyset. God plass til sofagruppe og spisebord i egne rom. Fra den innerste stuen er det utgang ut.

Moderne kjøkkenrom mellom gangen og den ene stuen. Innredning fra ca. 2021 med lyse, profilerte fronter og mørk benkeplate i laminat. Det er nedfelt kum, belysning under overskapene og integrerte hvitevarer som ovn, platetopp og oppvaskmaskin.

2. etasje:
I øverste etasje ligger et særdeles romslig soverom/stue med kjøkkennisje. Rommet har delvis skråtak, tregulv og tredragere som understreker særpreget. Takvinduer og gulvindu med

lysinnslipp.

Kjøkkendelen er fra ca. 2001-2002 og har en lys innredning og heltre benkeplate med nedfelt kum. Veggskapene har fronter i glass og belysning i skapene samt under. Det er benkekjøleskap.

Badet er bygd nytt i 2001-2002 og har malte panelvegger og vinylbelegg på gulvet. Utstyrt med dusjkabinett, toalett, servant og opplegg for vaskemaskin (2020).

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.

Det er registrert totalt 3 stk. TG3, 16 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
- Krypkjeller under verksted: (Tidligere gjødselkjeller).
Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig. Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig. Visuelle symptomer på høy luftfuktighet er observert. Det mangler fuktspærre på grunnen i kryperommet. Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.
- Bad: Det er ikke fall til sluket. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Boligen har fått følgende TG2:
- Veggkonstruksjon: Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen.
- Takkonstruksjon/loft: Det er registrert synlig nedbøyning og skjevheter i takets bærekonstruksjon. Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, samt eldre tørkede råteskader, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Konstruksjonen er lukket i hoveddelen, og det er ikke mulig å inspisere detaljer her. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Selger opplyser at ved evt. usikkerhet vedrørende takkonstruksjon kan dokumentasjon fra byggmester som foretok total

rehabilitering av tak i 2022 fremlegges. Mellom gammelt og nytt tak er det lagt mellom 10 og 20cm. Glawa isolasjon. Dette betyr at ved innredning til bolig kan synlige bjelker i tak beholdes.

- Kryp kjeller: (Tidligere gjødselkjeller). Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelig. Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig. Visuelle symptomer på høy luftfuktighet er observert. Det mangler fuktspærre på grunnen i kryperommet. Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredsstillende. Rommet regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på innneklima. Rommet regnes som en konstruksjon med forhøyet risiko for fuktproblemer og påvirkning på innneklima. Det er registrert svikt/nedbøyning i bjelkelaget over kryperommet. Det ble registrert råteskadet treverk ved stikktaking. Gjødselkjeller er i dag ikke i bruk, det har tidligere vært praktisk bruk av kjelleren når det var dyr i uthuset. Selger opplyser at ved dagens bruk av gjødselkjelleren vil det være fornuftig å benytte rommet til etablering av vann og avløp for ny boligdel for deretter å fylle igjen og etablere nytt gulv i 1.etg. (Over gammel gjødselkjeller.)
- Innvendige trapper: Stigen til kjelleren er noe bratt å gå i og trappen opp til innredet 2. Etasje har noe knirk.
- Innvendige dører: Dører er eldre og går noe dårlig i slaget.
- Bad: Spreker er observert i paneloverflater. Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har brukslitasje. Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet.
- Kjøkken: Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering.
- Vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
- Varmtvannstank: Berederen har passert forventet levetid. Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende, da den er plassert i kjelleren, men det er ingen sluk der.
- Fuktsikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren er av eldre dato og er utført etter tidligere byggeskikk. Det er registrert slitasje, mindre riss og ujevnheter i overflater.
- Terrenghold: Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m)

TGIU:

- Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av tilstandsrapporten, er ikke tilstandsvurdert.
- Pipen er ikke tilknyttet ildsted, og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Eier opplyser at pipen ikke er rehabilitert, og dette bør utført dersom pipen skal tas i bruk.

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

Gjødselkjeller er i dag ikke i bruk, det har tidligere vært praktisk bruk av kjelleren når det var dyr i uthuset. Selger opplyser at ved dagens bruk av gjødselkjelleren vil det være fornuftig å benytte rommet til etablering av vann og avløp for ny boligdel for deretter å fylle igjen og etablere nytt gulv i 1.etg. (Over gammel gjødselkjeller.)

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Varmefolie i alle interne rom i 1. etasje.

Boligen har pipeløp, men pipen må rehabiliteres før den kan tas i bruk.

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

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 riktige. For ytterligere informasjon se 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 garanti, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 16.000 kWh.



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.

Vannmåler er installert og avgift vil variere etter forbruk.

Kommunale avgifter

12.246,- for 2025

Info formuesverdi

Megler har ikke fått innhentet formuesverdien via altinn, beregningene knyttet til formuesverdi er gjort gjennom skatteetatens egen kalkulator.

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 påregne følgende faste kostnader:

Renovasjon: kr. 8.322,50,- pr. år. Fordelt på to terminer.

Brann- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.

Strøm etter forbruk.

TV/internett.

Alarm og husforsikring.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse/ferdigattest i kommunens arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1874.

Megler har ikke mottatt godkjente byggetegninger fra kommunens arkiv. Det foreligger dokumentasjon fra digitalarkivet fra 1910 at boligen opprinnelig er bygget med "kvistleilighet" i 2. etasje i hoveddel. Fra gammelt av var

kvistleilighet et uttrykk for liten leilighet eller hybel oppe under taket, dermed på loft eller øverste plan.

Ihht boligens matrikkel er eiendommen registrert med 2 boenheter hos kommunen.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Dokumentnr: 900738 - Opprettelse av matrikkelenheten.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål, bevaring av kulturmiljø og mljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønstrukstur ihht kommuneplanen datert 18.06.2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Formuesverdi primær

889.410,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.557.639,- for 2024

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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.

Offentligrettslig pålegg

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

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

5 200 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

130 000,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

131 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

148 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 331 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 348 990,00 (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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggssforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres

til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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.

Eier

Arne Espesgard
Dina Schinnes Espesgard

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,9% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr. stk. 1 inkl deretter kr 3.500,-.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: fotograf, innhenting av kommunale opplysninger - Drammen kommune, tilstandsrapport og tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet.

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

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 kundetilbak på begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på

Kjerneinformasjon

tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppjøret. 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.

Boligselgerforsikring

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

Dato salgsoppgave
08.6.2026

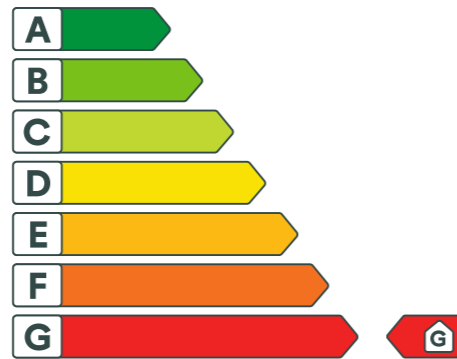
VEDLEGG



Energiattest



Adresse Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN	
Dato for energimerking 06.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291607
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 158459442
Gårdsnummer 111	Bruksnummer 796
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0101



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår 1874	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 185,0 m²	Oppvarmet bruksareal 78,0 m²
Oppvarmet etasje 2	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
621,03 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
648,59 kWh/m²

Totalt levert pr. år
50 590 kWh



Tilstandsrapport



Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 111, bnr. 796

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 05.06.2026

Oppdragsnr.: 22424-1574

Referansenummer: AH1283

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

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 2 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
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, annekse, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 3 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 4 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
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.

Enebolig - Byggeår: 1874

UTVENDIG

- Grunnmur i tegl.
- Yttervegger i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, teknet med taksteinplater i stål.

Parkering:

- Biloppstillingsplasser og garasje.
- Parkeringsplass er opplyst av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapper i trekonstruksjon.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Horisontalmålinger av gulv eller etasjeskiller er ikke et forskriftskrav og inngår derfor ikke i dette oppdraget.

Skjevheter kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og medføre behov for avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig for deg som interessent, bør du vurdere dette nærmere under visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson med tanke på omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmefolie i alle interne rom i 1. etasje.
- Pipeløp, men pipen må rehabiliteres før den kan tas i bruk.

Pipen 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 godkjenningmyndighet.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 5 av 24

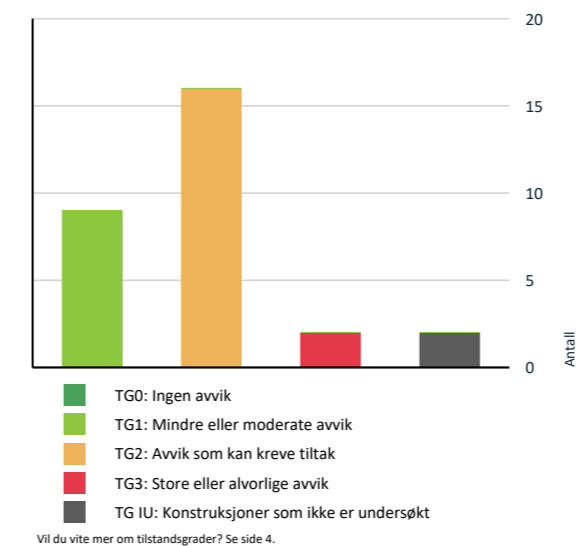
Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

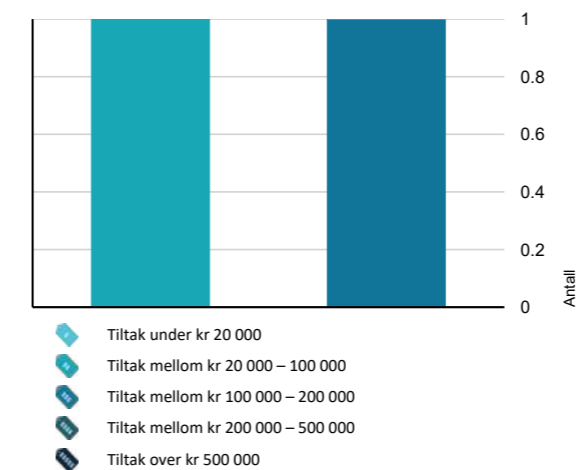


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 1 Innvendig > Rom under verksted [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 1 Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 1 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 1 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Kryp Kjeller [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 1 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 1 Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 1 Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 1 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 6 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Sammendrag av boligens tilstand

[Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk](#)

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 7 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1874

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TO 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er ifølge eier fra 2022.
Yttertaket er tekket med taksteinplater i stål.

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 leker undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønsmessig vurdert fra bakkenivå.

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

TO 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Ifølge eier fra 2022.

Bortledning av vann:

Nedløp har utkast på tomten.

Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

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

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i trekonstruksjon, kledd utvendig med malt panel.

Total rehab av vestvegg. Nye dører og vinduer i 2019-2020.
Isolert, vindtettet, skiftet kledning på øst og sydvegg i 2017.

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 avvik:

Ved stikkprøvekontroll ble det registrert manglende luftespalte nederst i kledningen. Luftespalten bak kledningen skal bidra til ventilasjon og uttørring av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen. Når luftespalten mangler eller er redusert, kan luftingen bli dårligere og risikoen for fuktbelastning i konstruksjonen øke over tid. Forholdet gir normalt ikke tydelige synlige tegn, og vurderingen er derfor basert på visuell kontroll. Avklaring av eventuell fuktpåvirkning vil kreve åpning av konstruksjonen, noe som ligger utenfor rapportens omfang.

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 8 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.

Taketkonstruksjonen i hoveddelen er innredet, mens rommet i overetasjen i den eksterne delen er et råloft med adkomst via trapp i verkstedet. Det er gangbart gulv.

Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.

Vurderte forhold:

Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:

Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:

- Det er 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 uttetheter. 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 observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, samt eldre tørkede råteskader, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

Det er registrert mangelfull ventilasjon i takkonstruksjonen. Begrenset luftutskifting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen. Dette kan øke risikoen for kondens mot kalde flater (undertak), som over tid kan bidra til sopp-, mugg- og råteskader. Vinterstid kan forholdet også gi økt risiko for isdannelse ved takfot. Det bør vurderes tiltak for å bedre luftingen, for eksempel ved å utvide lufteåpninger eller etablere flere ventiler, for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader og sikre et mer stabilt luftmiljø.

Konstruksjonen er lukket i hoveddelen, og det er ikke mulig å inspisere detaljer her. Eier har fremvist enkelte bilder av deler av den lukkede loftskonstruksjonen sett fra den eksterne delen av huset.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

1. Etasje:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2001 og 2019.

2. Etasje:

Vinduer med isolerglass, produsert i 2001. Takvinduer fra 2022.

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. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører i tre.

Terrassedører med isolerglass, produsert i 2019.

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.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 9 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 25,5 m².
Terrassbord på trebjelker og levegg mot naboen.

Terrasse og levegg på terrasse fra 2019-2020.

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

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og gulvbord.

Vegger: Malte overflater og panel.

Himling: Malte overflater og panel.

Himlingshøyde:

Ca. 2,53 meter, målt i kjøkken i 1. Etasje, og 2,31 meter i stuen.

Ca. 1,01 - 2,59 meter, målt i 2. Etasje (skråtak med varierende høyde).

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe:

Type: Teglstepsipe.

Pipen er ikke tilknyttet ildsted, og er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Eier opplyser at pipen ikke er rehabilitert, og dette bør utført dersom pipen skal tas i bruk.

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

TG 2 Krypjkjeller

Beskrivelse

Boligen har en intern råkjeller med adkomst fra luke i gulvet på kjøkkenet.

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:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 10 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelige.
Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.
Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold.

- Visuelle symptomer på høy luftfuktighet er observert.
Lufting og fuktsikring bør vurderes.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

- Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.
Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

Rommet 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.

TG 3 Rom under verksted

Beskrivelse

Boligen har en ekstern råkjeller med adkomst fra verkstedet. Med råkjeller menes et området under gulvet i verkstedet. Noen av plankene er ikke festet, og kan løftes opp for å gi tilgang til tomt rom mellom steinmurene. (Tidligere gjødselkjeller). Rommet er imidlertid tilstandsvurdert som et kryperom.

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.

Eier opplyser: Alt gammelt innhold i "møkkakjeller" ble tømt av Ragn Sells med sugebil i des. 2022. Noen av plankene er ikke festet, og kan løftes opp for å gi tilgang til tomt rom mellom steinmurene. (Tidligere gjødselkjeller)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 11 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Utvendig drenering vurderes som utilstrekkelige.
Dette øker risikoen for fukt i kryperommet - se eget punkt om drenering.

- Utvendig fallforhold rundt boligen er utilstrekkelig.
Dette øker fuktpåkjenningen mot kryperommet - se også punkt om terrengforhold.

- Visuelle symptomer på høy luftfuktighet er observert.
Lufting og fuktsikring bør vurderes.

- Det mangler fuktsperre på grunnen i kryperommet.
Fravær av fuktsperre kan øke fuktbelastningen - montering av en slik fuktsperre bør vurderes.

- Ventilasjonen, som er en viktig faktor for å begrense fuktrelaterte skader i kryperommet, er ikke tilfredstillende.
Bedre lufting bør etableres for å begrense fuktpåkjenninger.

Rommet 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.

Det er registrert svikt/nedbøyning i bjelkelaget over kryperommet.
Dette kan indikere fuktrelaterte skader, og nærmere undersøkelse bør utføres. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble registrert fuktighetsnivåer som øker risikoen for følgeskader. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader. Tiltak bør vurderes.

Det ble registrert råteskadet treverk ved stikktaking.
Funnet indikerer økt mulighet for fuktpåkjenninger i konstruksjonen. Skadet treverk bør skiftes ut, og fuktbelastningen bør reduseres. Fagkyndig bør foreta nærmere undersøkelser for å angi konkrete tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ovennevnte forhold med råteskade og forhøyede fuktverdier vurderes til TG 3. Kostnadsestimatet er sjablonmessig, og er gitt med bakgrunn i en oppgradering av kryperommet under verkstedrommet. Estimater er veiledende og må ikke forveksles med et tilbud.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapper i trekonstruksjon.

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:

- Det er avvik:

- Stigen til kjelleren er noe bratt å gå i og trappen opp til innredet 2. Etasje har noe knirk.

TG 2 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 avvik:

- Dører er eldre og går noe dårlig i slaget.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 12 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier bygd nytt i 2001-2002.
Opplegg til vaskemaskin på bad i 2020.

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 vannnett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Panel på vegger og i himling.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Spreker er observert i paneloverflater.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturrendringer eller fuktrelaterte skader.

- Det er en dør innenfor en våt sone i rommet. Dette betyr at døren er mer utsatt for vannsøl som kan føre til skade.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Vinylbelegg på gulv.

Vurderte forhold: Overflater er kontrollert med tanke på riss, sprekker, skjøter og underkant av veggplater, indikasjoner på fuktskade, knirk i gulv og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver
- flater partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke fall til sluket. Dette gjør at vann ikke dreneres mot sluket. Om en lekkasje skulle oppstått, er rommet mer utsatt for en fuktskade. Forhold skal i henhold til NS 3600 tildeles TG 3.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 3 tildeles da det ikke er registrert fall mot sluket. Merk at det i dag benyttes kabinett, men om dette skal fjernes bør det da etableres fallforhold på gulvet for å sikre avrenning mot sluket.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 13 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er i plast. Synlig vinylbelegg, klemt i sluket.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter. Belegget på gulvet 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. Jevnlige tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Det bemerkes at det ikke er benyttet membran på vegger, men malt trepanel. Dersom kabinett skal fjernes må oppussing med nytt vannnett sjikt etableres for å sikre overflater mot vannpåkjenning og fuktig damp.

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

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

2. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Elektrisk avtrekk.

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 avvik:

Det er ikke tilstrekkelig lufttilførsel til rommet, for eksempel via spalte under dør eller annen løsning (anbefalt er 10 mm). 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 uttørking av overflater. Det anbefales å etablere løsning for tilluft.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Tilstøtende vegger bak kabinettet er mot yttervegger eller råloft, noe som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, i tillegg til visuelle undersøkelser fra loftet sin side, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > SOVEROM MED PLASSBYGGET HYBELKJØKKEN

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 14 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2001-2002.
Kjøkkeninnredning med fronter og enkelte glassfronter. Benkeplate i heltre.
Integrerte hvitevarer: Benkekjøleskap.

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.

2. ETASJE > SOVEROM MED PLASSBYGGET HYBELKJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Rommet har naturlig ventilasjon.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2021.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin.

Automatisk vannstopper og komfyrvakt er montert.

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.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.
Tilluft: Via ventil i vinduer i stuen.

Eier opplyser at det er mulig å ta hull i bakveggen for å lede avtrekket ut der.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er naturlig oppdriftsventilasjon som var vanlig ved byggeåret, men som kan gi begrenset ventilering. Kullfilterventilator er montert, som kan bidra til å redusere møtes, men denne vil ikke ventilere ut fuktig luft.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 15 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber og rør-i-rør.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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.

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Med elektrisk avtrekk fra bad i 2. Etasje.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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.

- Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereeder, med en kapasitet på ca. 200 liter, fra starten av 2000-tallet.

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.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 16 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

- Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende, da den er plassert i kjelleren, men det er ingen sluk der.

Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

Elektrisk anlegg

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

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

Ja

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynsak, datert 2026.

Tilstandsgraden er satt da tilsynsaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

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

TO 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Dreneringsprinsippet er fra byggeåret, men det bemerkes at det ikke lagt dreneringspapp, da dette ikke var vanlig ved byggetiden.

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:

- Det er avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 17 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- 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.

- Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur i tegl. Fundamentering er ikke synlig.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- 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 grunnmurer 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.

Det er synlige riss og enkelte avskallinger på grunnmuren.

Riss skyldes ofte bevegelse eller uttørking og bør overvåkes for utvikling.

TO 2 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:

- Det er avvik:

- Terreng har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Dette øker sannsynligheten for at vann kan samle seg mot muren og gi høyere fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng. Terrengjusteringer anbefales.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 18 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

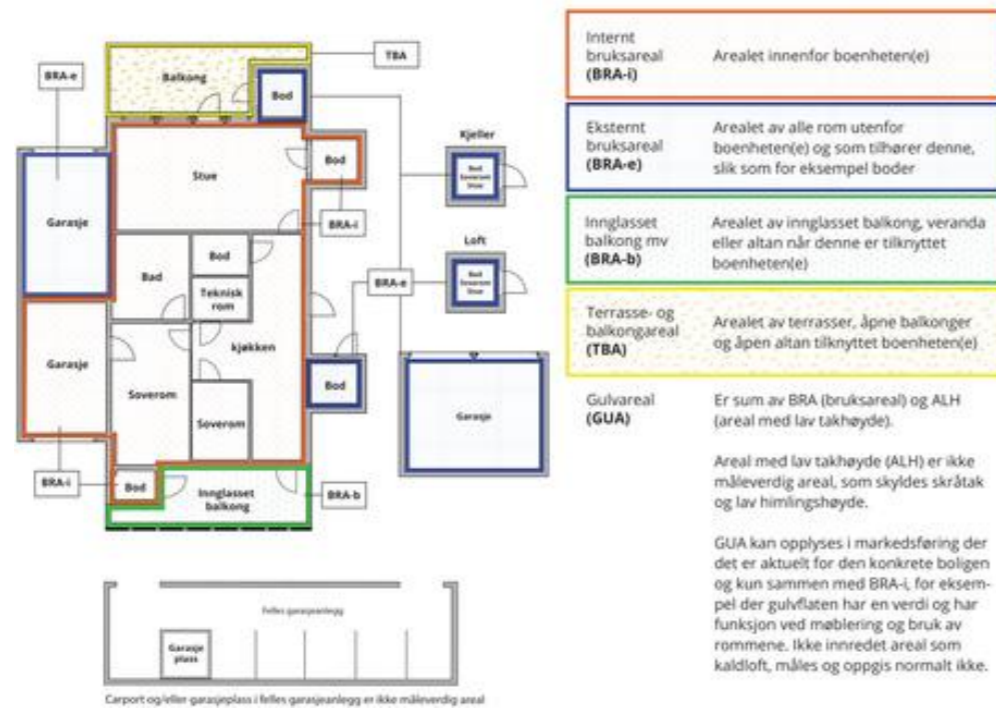
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 19 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	23	50		73		18	91
1. Etasje	55	57		112	26		112
Kjeller						29	29
SUM	78	107			26	47	232
SUM BRA	185						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang, bad, soverom med plassbygget hybelkjøkken	Råloft	
1. Etasje	Entré, stue 1, kjøkken, gang, stue 2	Verksted/ uthus (tidligere husdyrrrom), garasje	
Kjeller	Grovkjeller/kjellerrom	Grovkjeller/krypekjeller	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm. Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Intern krypekjeller under stue/kjøkken er målt opp til ca. 13 kvm.

Ekstern krypekjeller under verkstedet er målt opp til ca. 16 kvm.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen 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

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: - Se eier sin egenerklæring.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 20 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Arne Espegard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	111	796		0	177.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Aabys gate 8

Hjemmelshaver

Espegard Arne, Espegard Dina Schinnes

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	
2	04.05.2026	
3	04.05.2026	
4	04.05.2026	
5	04.05.2026	
6	15.05.2026	
7	15.05.2026	
8	05.06.2026	
9	05.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningsakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningsakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningsakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 23 av 24

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN
Gnr 111 - Bnr 796
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

• Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

• Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppførede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

PERSONVERN

Oppdragsnr.: 22424-1574

Befaringsdato: 29.04.2026

Side: 24 av 24

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horisontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder 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 godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN

06 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Aabys gate 8	Aabys gate 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Vårt firma med org. nr. 981895983 kjøpte eiendommen i 2001. Vi kjøpte eiendommen privat fra firma 03.11.2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Eiendommen ble brukt som kontor/ base for vårt el-installasjonsfirma. frem til 2016.

Boligens matrikkel i kommunen var feilaktig registrert som "annen industrieiendom" Etter årelang kommunikasjon med plan og bygningsetat ble den tilbakeført til bolig med to boenheter. Flere av våre barn har bodd der i perioder, og vi (Dina og Arne) flyttet dit 01.03.2025, og har bodd der etter dette.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Espegard, Arne

Selger

Espegard, Dina Schinnes

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2001

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Rommet ble bygget/ innredet på tidligere råloft, da rommet ble innlemmet i boligdel når trapp mellom 1. og 2. etg. ble etablert i 2001. Byggmester og arkitekt frarådet å bruke plast eller lufttette materialer i vegger. Rommet har tett gulv, med sveiset vinylbelegg. Belegget er ikke punktert av toalettstøper el. lign. men er sveiset fast til rørgjennomføring til avløpsrør fra toalett/ vask, og er ført opp til panel på vegger. Rommet er konstruert for dusjing i dusjkabinett.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Tidligere Byggmester Espegard, nå BOVG. og Rørleggermester Bjørn Erik Nørgård.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg til vaskemaskin på bad.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Axor vvs AS

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

Side 1

Side 2



3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget
 Da vi overtok eiendom i 2001, bar det preg av mangelfullt vedlikehold. Der hvor det har vært råteskader er dette fagmessig utbedret. Kjeller med nedgang fra luke i kjeller, har enkelte ganger hatt vann på gulv. (Anslagsvis 2-5 ganger i løpet av 25 år.) Vi antar at dette er kommet inn i åpning i vegg ved vanninntak. (Vanninntak og utvendig avløp var nylig skiftet da vi overtok eiendommen.)

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.1.2 Årstall
 2001

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nye vinduer og takvinduer, ny inngangsdør. Vinduer/ dører i vestvegg er utført senere. Se etterfølgende punkter

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Alt tomrerarbeid er utført av Byggmester Espesgard (Senere BOVG AS)

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.2.2 Årstall
 2017

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Isolert/ vindtettet og skiftet kledning på øst- og sydvegger. Ny garasjeport og ny dør inn til uthus/ verksted.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Terjo Bygg AS

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

4.3.2 Årstall
 2022

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Skiftet takvinduer i boligdel. Montert fire nye takvinduer i uthus. Total takomlegg på hele bygningen inkl. oppretting, oppføring med 48x96 mm. bjelker. Isolering og legging av nytt overtak med stålpanner (Skarpnes.) Nye takrenner, nedløp, nye beslag og vindskier. Garasjetak (papp) er skiftet tidligere. (Ca 2005)

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Terjo Bygg AS

Side 3



4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
 Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
 Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
 Se under tidligere punkt.
 Vedr. "mökkakjeller" under verksted, må dette sees på som en råkjeller. Alt løst innhold er fjernet med sugebil fra Arnkvem i desember 2022.

8 Er det utført arbeid med drenering?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
 Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
 2001

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Nytt inntak, nytt sikringsskap og helt nytt el.anlegg i boligdel. Fastmontert lys er vesentlig utført med lavvolt halogen. Dette styres av trådløst styringssystem av typen GIRA Funkbus, og har brytere / dimmere på forskjellige rom, samt fjernkontroll. Systemet har dimmefunksjoner, pluss "Alt av" funksjon ved utgangsdør og på fjernkontroll.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Hewi elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Side 4



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradert sikringsskap med nye jordfeilautomater, og montert reservekurs for fremtidig elbillader. (Rør for kabel ført ned i kjeller.) Opplegg til nytt kjøkken 1. etg. Varmefolie lagt i alle rom i 1. etg. Varmen styres av termostat med gulvføler i respektive rom.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hewi Elektro AS

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye LED spotskinner montert i stue. Lyset kan slås av/ på med GIRA Funkbus styringssystem, og man kan i tillegg dimme/ endre lysfarge på disse ved hjelp av fjernkontroll av system Philips HUE.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hewi elektro AS

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2001
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Side 5



Alt innvendig vann og avløp ble montert nytt i 2001.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Rørleggermester Bjørn Erik Nørgård

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
2021

13.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Vann og avløp på nytt kjøkken i 1. etg.

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Axor VVS AS

13.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

13.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
2020

13.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Opplegg til vaskemaskin på bad.

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Axor VVS AS

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

Side 6



16.1.2 **Årstall**
2021

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Varmefolie montert under ny laminat i gulv 1.etg. Se punkt under elektrisitet.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Hewi elektro AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Grunnmur er fra 1870-tallet, og er stabil og tett i forhold til alder.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Vedovn i 2. etg. ble fjernet, og hull i pipe gjenmurt i 2001. Feiervesen har krav om at pipen må rehabiliteres/ fores for den igjen tas i bruk.

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det har vært observert mus i kjøkkenskap/ kjeller da våre sønner bodde i boligen. Vi har bodd i boligen fra 01.03.2025 til dags dato, og har ikke observert en eneste mus.

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Det har under tidligere eieres tid vært noe lekkasje i gradrenne. Det kan sees spor etter dette innvendig på uthusloft. Treverket som er merket av dette har vært tort i mange år, og utgjør ingen risiko. Treverk nede i "møkkakjeller" må skiftes dersom arealene skal benyttes til annet enn verksted/ uthus.

Side 7



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2001

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

24.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Se tidligere punkter. Eiendommen er godkjent for to boenheter. Omgjøring fra uthus/ verksted er påbegynt, med ferdige yttervegger, tak og takvinduer. Se også tidligere punkt om etasjeskille og gulv i halve loftsareal. Arkitekt har utarbeidet tegninger, og disse kan videreformidles mot vederlag.

24.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Terjo Bygg AS og Holmestrand Bygg AS.

24.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja Nei Nei, ikke søknadspliktig

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

Ja Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

Side 8



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Garasjefulvet har sunket noe i vår eietid.
Vi tror at gravearbeider i naboens gårdsplass (utført rundt 2010) kan være grunnen til dette.

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 67712894

Egenerklærings skjema

Name	Date	Name	Date
Arne Espegard	2026-05-06	Dina Schinnes Espegard	2026-05-06
Identification		Identification	
 Arne Espegard		 Dina Schinnes Espegard	



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



Kontrollrapport og samsvarserklæring

- Anleggsadresse Aabys gate 8
3041 Drammen
- Eier/ oppdragsgiver Dina S. Espegard og Arne Espegard
- Beskrivelse Kontroll av el-anlegg i forbindelse med forestående avhending av eiendom.
- Besiktigelsesdato 02.05.2026
- Spenningsystem IT anlegg med systemspenning 230V

Hele installasjonen er kontrollert. Avdekkede feil er rettet opp, og eiendommens el. anlegg er i god stand. El anlegget tilfredsstillende norm NEK 400-2000 som var gjeldende da nåværende eieres el.installasjonsfirma (Org.nr. 981 895 983) overtok eiendommen i 2001, og installerte totalt nytt el-anlegg i boligdel. (Noe av installasjon i uthusdel/ garasje er som tidligere.)

Senere oppdateringer er utført etter monteringsstidspunkts gjeldende norm, som i sikkerhet overgår alle tidligere versjoner av norm.

Tilgjengelig effekt er 20 kW. Anlegget er oppdelt i 12 sikringskurser, bestykket med hver sin jordfeilautomat. (Kombinert sikring og jordfeilbryter.)
En av kursene har 3x25A sikring tiltenkt fremtidig el-billader. (Rør for kabel er lagt til kjeller.)

Fastmontert belysning er i hovedsak fra renovering i 2001, og fungerer tilfredsstillende. Benkarmaturer i kjøkken er fra 2022, og spotskinner i tak stue er skiftet til LED i 2026.

Det er trådløst styresystem av type GIRA Funkbus for det vesentligste av fastmontert lys. Spotskinner i tak stue dimmes i tillegg av system Philips HUE.

Alle gulv i 1 etg i bolig har varmemefolie under laminat, styrt av termostater med gulvføler i respektive rom. I 2.etg bolig er det termostatstyrte panelovner på vegg.

Kontrollen omhandler kun fast installasjon. Tekniske kontrolldata er på etterfølgende side.



Tiurveien 9, 3089 Holmestrand Tlf. 906 09 366

Org.nr. 981 895 983



Tekniske kontrolldata

- Tekniske måldata for Aabys gate 8
3041 Drammen
- Eier/ oppdragsgiver Dina og Arne Espegard
- Målte verdier:

Målt systemspenning	243V
Spenning fase-jord:	139/143/140V
Isolasjonsmotstand mellom fase og jord (v.500V testspenning.)	16,5 M.ohm,
Høyeste motstand i installasjonens beskyttelsesleder:	0,24 ohm.
Jordfeilautomater testet med testknapp	OK.

Alle målte verdier er normale, og innenfor godkjent standard.

El-anlegget er kontrollert og godkjent i samsvar med angitte normer.

Holmestrand 04.05.2026

Arne Espegard

Registrert elektroinstallatør.



Tiurveien 9, 3089 Holmestrand Tlf. 906 09 366

Org.nr. 981 895 983

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 boligjakt starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i 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. AVTREKKSUVIFTER 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.

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

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, 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:

Aabys gate 8, 3041 DRAMMEN. Gnr. 111, bnr. 796, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260104
Megler: Markus Alm Thoen, mobil: 40610808, e-post: markus.thoen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefremidlet 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: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

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, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Markus Alm Thoen

Eiendomsmegler

406 10 808

markus.thoen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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