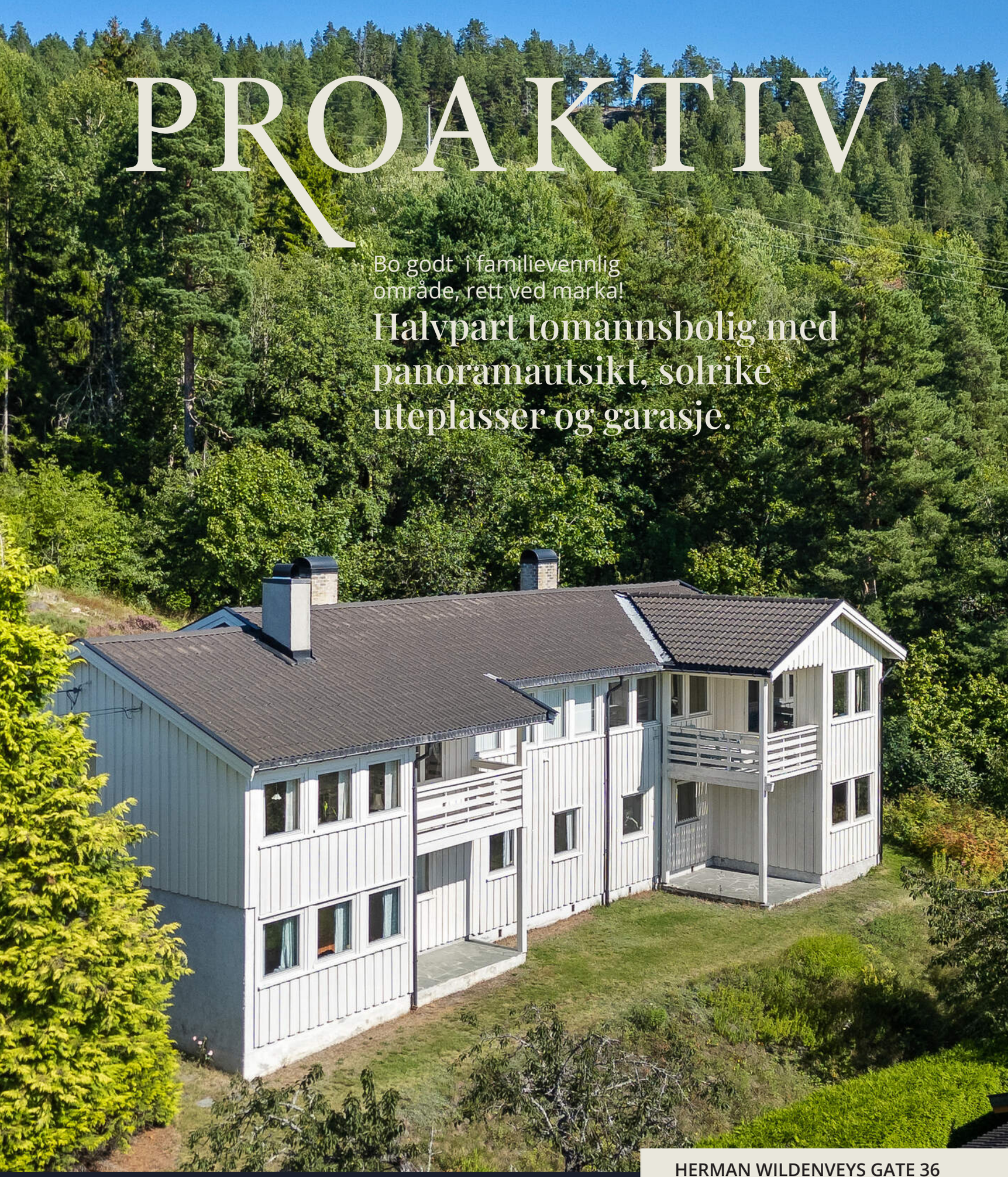
# PROAKTIV

Bo godt i familievennlig
område, rett ved marka!

## Halvpart tomannsbolig med panoramautsikt, solrike uteplasser og garasje.



HERMAN WILDENVEYS GATE 36

# Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

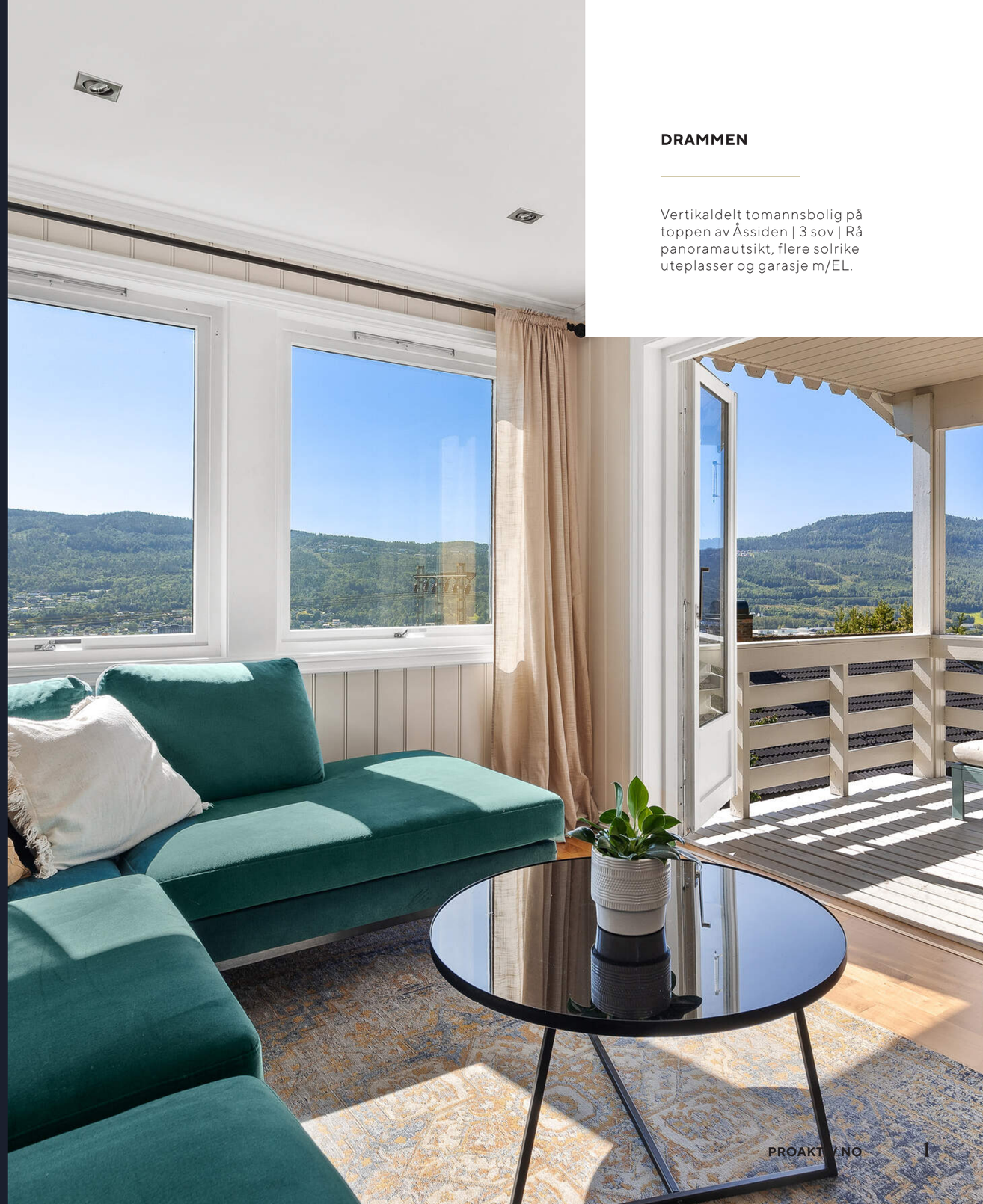
- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

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

TELEMARK

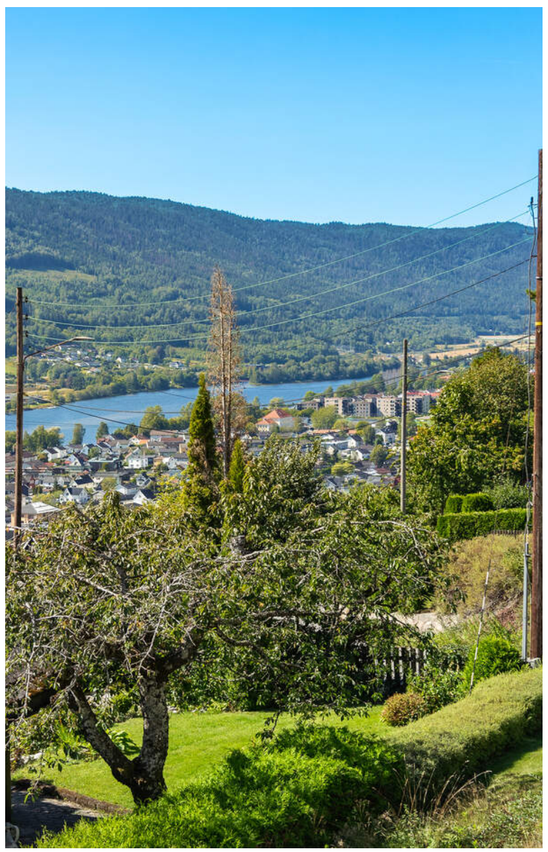
- **Skien**
Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



**DRAMMEN**

Vertikaldelt tomannsbolig på toppen av Åssiden | 3 sov | Rå panoramautsikt, flere solrike uteplasser og garasje m/EL.

# NØKKEL-INFORMASJON



**Adresse:** Herman Wildenveys gate 36, 3022 Drammen

**Gnr./Bnr.:** Gnr. 116, bnr. 225, i Drammen kommune

**Prisantydning:** 4.750.000,-

**Omkostninger:** 139.000,-

**Totalpris:** 4.889.000,-

**Boligtype:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1966

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 135 m²

**BRA-i:** 135 m²

**TBA:** 61 m²

**Garasje/Parkering:** Parkering i halvpart av dobbelgarasje som deles med nabo. Elbillader er installert.

**Tomt:** 1149 m²

**Energimerke:** Energiklasse: Gul G.

**Kommunale avgifter:** 15.558,-

# INNHOLD


2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

5 Kontorets side

6 Nærområdet

36 Boligen i bilder

39 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg

88 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Fagansvarlig / Eiendomsmegler:
**Satvinder Jhooti**

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

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

# PÅ TOPPEN AV ÅSSIDEN

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

## Velkommen til en halvpart tomannsbolig i Herman Wildenveys gate 36 med slående panoramautsikt.

Boligen har flott og skjermet beliggenhet på toppen av Åssiden, grensende til marka, og med kort vei til alt du behøver i hverdagen. Skoler, barnehager, buss, butikker ligger innen rekkevidde - et trygt og fint sted for barnefamilier. Tog fra Drammen med hyppige avganger i retning Asker og Oslo, samt togavganger i retning Kongsberg bl.a. Flytoget fra Drammen stasjon tre ganger i timen.

Utendørs byr eiendommen på flere solrike terrasser, fantastisk utsikt og gode solforhold.

Innvendig er boligen fordelt på to plan, med bla. stor stue m/peis, kjøkken oppgradert i 2024, baderom, separat vaskerom/wc, samt 3 gode soverom.

Velkommen til hyggelig visning!

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler **Satvinder Jhooti**

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

# Drammen, Lier & Holmestrand

**Beliggenhet /**

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

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

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

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

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

# DRAMMEN

***Kommune:*** *Drammen* / ***Område:*** *Drammen-Øren*

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**
Boligen ligger i et rolig nabolag på Åssiden, høyt og fritt i dalen, og grensende mot marka. Beliggenheten øverst i Åssiden gir en slående panoramautsikt over Drammen som kan nytes både innendørs og utendørs. Her bor du i rolige og trygge omgivelser, med kort vei til det meste du trenger i hverdagen.

Offentlig kommunikasjon:
Nærmeste bussholdeplass "Bråtan" ligger kun et par minutters gange fra ytterdøren. Her går buss nr.61 som enkelt tar deg til Bragernes Torg. Inne i byen eligger Drammen stasjon, og toget har kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Her har man også flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time. Generelt god offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum.

Trening og fritid:

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Jonas Lies vei 54<br>Linje 61 | 5 min<br>0.3 km |
| Gulskogen stasjon<br>Linje R12, R13 | 28 min<br>1.9 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 1 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 14 min |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Landfalløya<br>PostNord | 14 min<br>0.9 km |
| Coop Extra Åssiden<br>Post i butikk | 19 min<br>1.4 km |

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Gulskogen Senter | 8 min |
| Vitusapotek Vårveien | 24 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Kastansjesletta ballplass<br>Ballspill | 6 min<br>0.5 km |
| Øren skole flerbrukshall/fotballbane<br>Aktivitetshall, fotball | 13 min<br>0.9 km |
| SKY Fitness Drammen | 6 min |
| SATS Åssiden | 7 min |

Rett bak huset er det inngang til flotte turområder i marka. På Åssiden ligger Skimore som er et supert anlegg for alle som liker å kjøre på ski eller brett. Skisenteret har 4 km med nedfartsløyper, 300 meter høydeforskjell og blir lett en favoritt blant barnefamiliene. På sommerhalvåret er det blant annet muligheter for terrengsykling, zipline og populær klatrepark.

Flere treningssentre i nærheten som for eksempel SATS eller

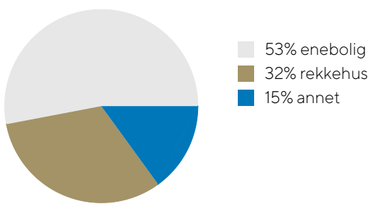
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Sky Fitness (døgnåpent senter) som ligger på Ligosenteret. Rett ved ligger også Rush trampolinepark. Kort vei også til Berskaug idrettsplass og Berskaughallen med tennisbaner, fotballbaner og skøyteområde på vinterstid. Ønsker du en rolig joggetur langs vannet, er det heller ikke lange veien til fine turstier langs Drammenselva.

Servicetilbud:
Kort vei til Ligosenteret med blant annet Kiwi XL-butikk, apotek, frisør, Mester Grønn og døgnåpent treningssenter. I Drammen finner man for øvrig alt av moderne servicetilbud på flere kjøpesentre, blant annet CC Drammen, Torget eller Magasinet som ligger en rask kjøretur unna. Interesserer du deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino i byen.

Skoler og barnehager:
I nærliggende områder finner du skoler i alle trinn samt gode barnehager, både private og kommunale. Kort vei til Aronsløkka barneskole rett ved skisenteret i skogkanten på Åssiden. Sogner Øren barneskole og Børresen videregående skole. Skolen har SFO-tilbud, som for øvrig alle barneskolene i Drammen har. Det er også kort gangavstand til Åssiden videregående skole som ligger vis a vis Ligosenteret. Flere

## BOLIGMASSE



barnehager i området som Aronsløkka barnehage, Dalegårdsveien barnehage og Åsløkka barnehage. Universitetet i Sørøst-Norge har campus på Papirbredden i Drammen.

**Bebyggelse**
Området består primært av småhusbebyggelse rett ved marka.

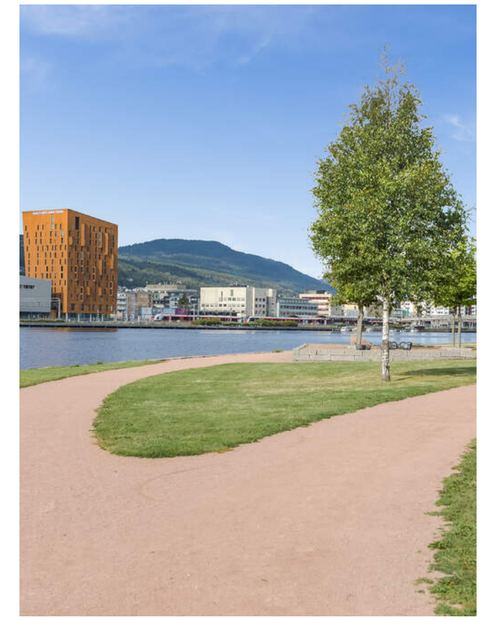
**Adkomst**
Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle visningsboligen. Det vil også bli skiltet med visningsskilter fra Proaktiv Eiendomsmegling til annonserte visninger. Velkommen til visning!

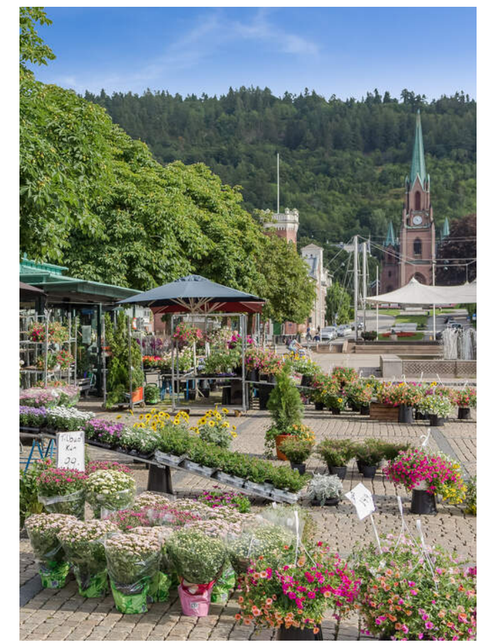
## SKOLER

| | |
|---|---|
| Øren skole (1-7 kl.)<br>425 elever, 19 klasser | 13 min<br>0.9 km |
| Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 kl.)<br>111 elever, 10 klasser | 21 min<br>1.6 km |
| Rødskog skole (1-7 kl.)<br>129 elever, 8 klasser | 27 min<br>1.9 km |
| Kjøsterud skole (8-10 kl.)<br>400 elever, 30 klasser | 6 min<br>2.3 km |
| Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)<br>366 elever, 26 klasser | 6 min<br>2.8 km |
| Akademiet Ypsilon vgs<br>200 elever | 21 min<br>1.6 km |
| Åssiden videregående skole<br>1020 elever, 68 klasser | 7 min<br>3.6 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Bacheparken barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 17 min<br>1.2 km |
| Øren andelsbarnehage (1-5 år)<br>61 barn | 16 min<br>1.2 km |
| Ekornheia barnehage (1-5 år)<br>50 barn | 19 min<br>1.4 km |

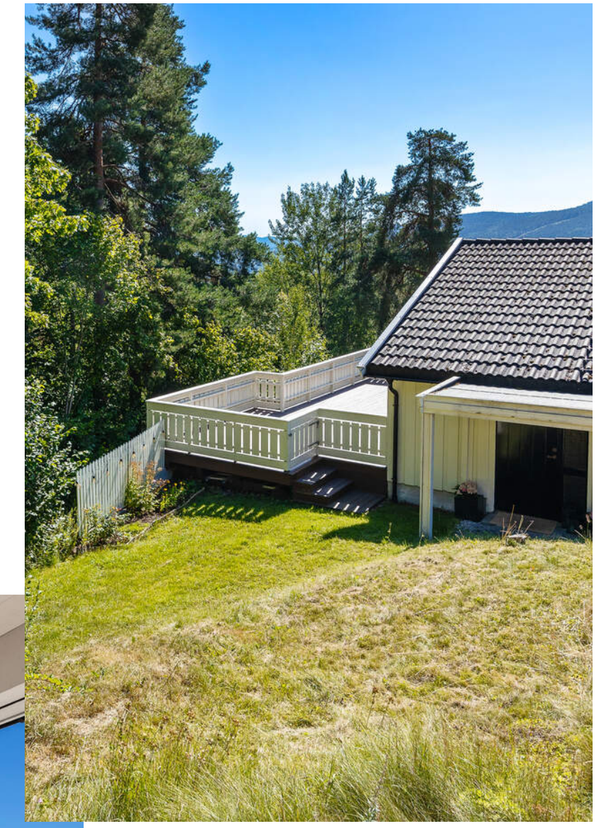


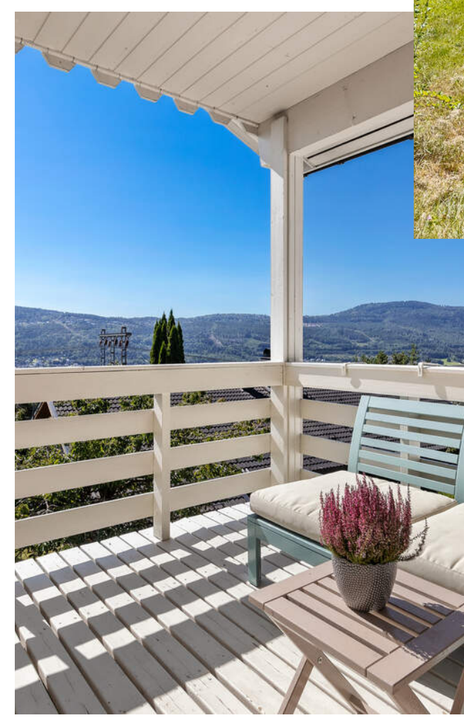


Flott familiebolig innerst på tomten, med flere solrike uteplasser, halvpart dobbelgarasje (m/EL) og fantastisk utsikt.

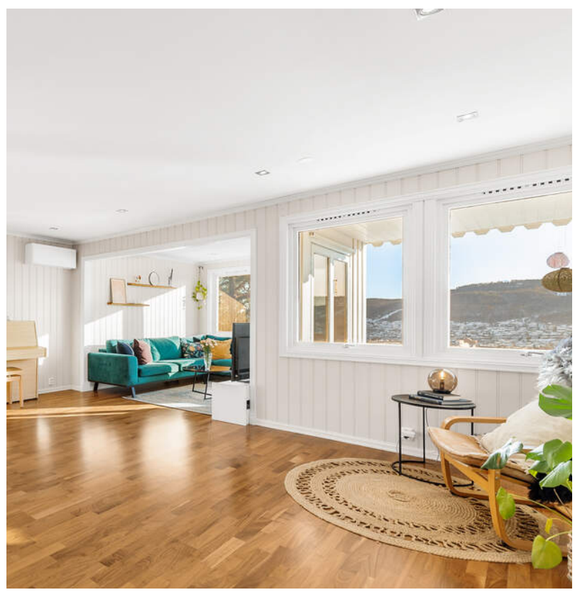
PANORAMAUTSIKT OVER
DRAMMEN SENTRUM

Eiendommen grenser mot marka, og har fine og solrike uteplasser som er godt skjermet for innsyn. Alle uteområdene byr også på fantastisk utsikt over området!

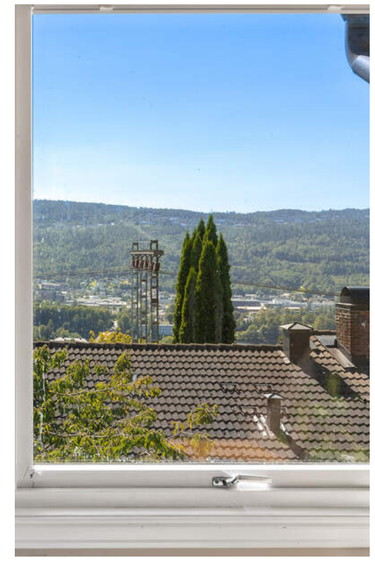




VELKOMMEN INN!



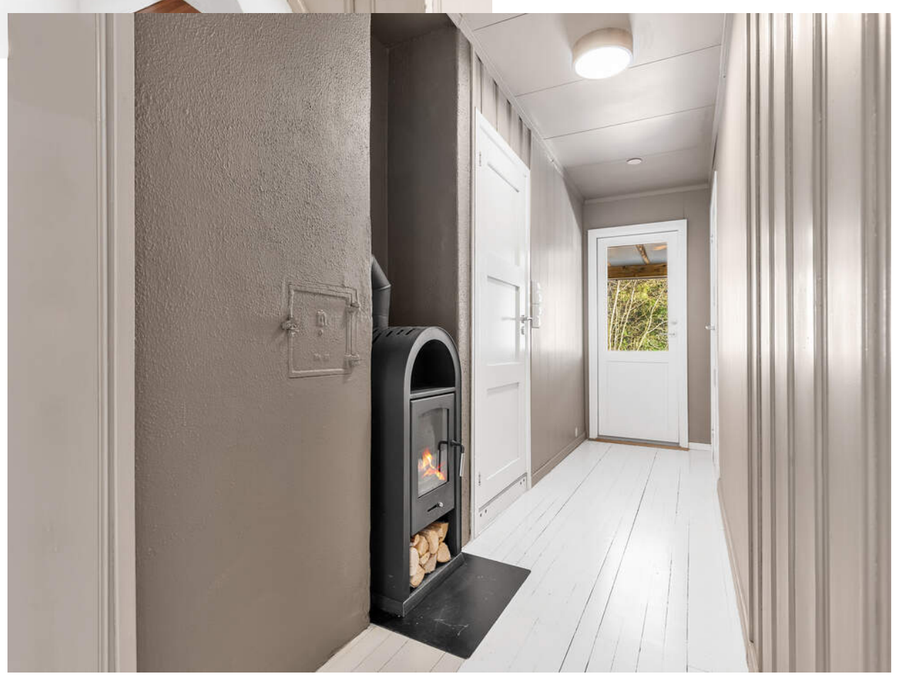
STOR OG LYS STUE
MED FLOTT UTSIKT
FRA ALLE SONER!
PEISOVN OG
VARMEPUMPE ER
INSTALLERT.



LUN OG SOLRIK
BALKONG UTENFOR
STUEN - OGSÅ DENNE
MED SLÅENDE UTSIKT

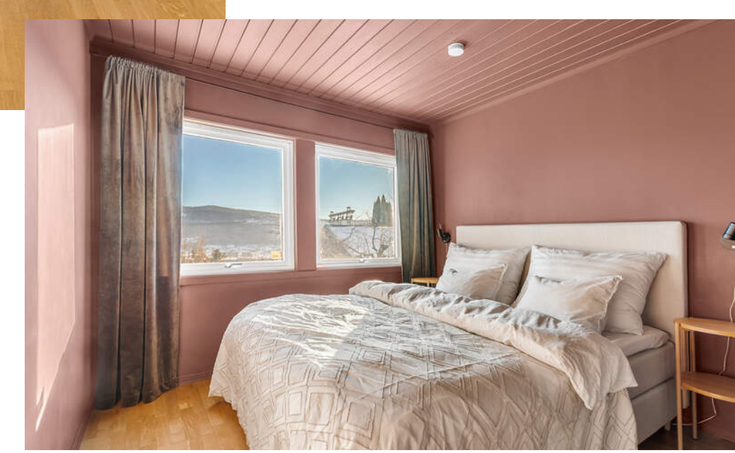
# KJØKKEN

Separat kjøkken med god plass til oppbevaring og matlagingen.
Kjøkkenet ble oppgradert med ny vask, nytt gulv og nye fliser i 2024.



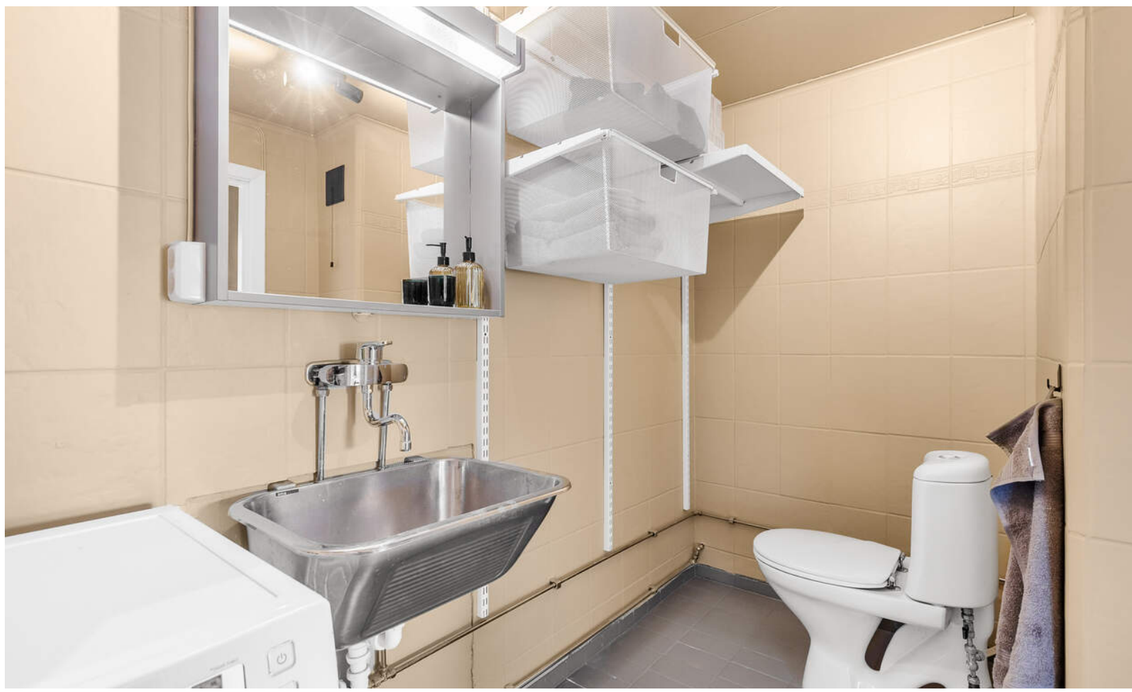
## TRE SOVEROM

Boligen har tre gode soverom, alle beliggende i underetasjen. Svært romslig hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng, samt med flott utsikt fra sengekanten.



ET FINT STED Å TREKKE SEG TILBAKE

ALLE ROMMENE HAR PLASS TIL NØDVENDIG MØBLEMENT SOM SENGA, NATTBORD OG SKAP.



BAD OG VASKEROM M/
WC I UNDERETASJEN

# PRAKTISK INFORMASJON

**Byggemåte**
Utvendig generelt:
Bolig:
Grunnmur i betong, pusset og malt.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Saltak i trekonstruksjon. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein. Undertak i takbord.
Støpt betonggulv på grunn i entré og bod i 1. etasjen.
Trebjelkelag/stubbegulv i underetasjen.
Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør. Utvendig drenering er ifølge eier av eldre ukjent alder.
Utvendig trapp: Trapp med trinn, vanger og rekkverk i beiset tre. Sidenygning/garasje:
Frittstående dobbeltgarasje i enkel betong- og trekonstruksjon på deling med nabo.

Vinduer og dører:
Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Terrassedør med tolags isolerglass, av nyere dato.
Ytterdør i tre med glassfelt, av eldre dato.
Tofløyet hev/senk balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1973.
Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1975, 1979, 1982, 1983 og 2004

Innvendig generelt:
Gulvoverflater med fliser, parkett, laminat og malt furugulv.
Betonggulv i bod i 1. etasje. Fliser på bad. Delvis flislagt gulv og malt betong på vaskerom.
Vegger med malt trepanel, malte plater og tapet. Fliser på bad.
Himlinger med malte plater, malt panel og ruteplater.
Etasjeskiller i trebjelkelag.
Innvendige dører i tre.
Innvendig trapp: trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre
Tekniske installasjoner:
Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør, med noe nyere ledningsnett av rør-i-rør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i bod under trapp.
Teglsteinspipe. Feieluke er synlig i gang i underetasje.
Varmtvannsbereder på 190/200 liter, produsert i 2022.
Berederen er montert i bod under trapp. Fast tilkoblingspunkt for strøm.
Peisovn med glassdør i stuen, og i gang i underetasje.
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte på bad med avtrekk ut yttervegg. Naturlig oppdrift i vaskerom.
Ventilator på kjøkken med avtrekk over tak. Spalteventiler i vinduer og luftespalte under dør på bad.
Sikringsskap med jordfeilbrytere. Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.
Varmepumpe er montert i stue.
Historikk/oppgraderinger:
2025 - defekt vindu stue utbedret
2024 - Ny vask, nytt gulv og nye fliser på kjøkken (utført av håndverker).
2023 - Installert varmepumpe og elbillader (utført av håndverker).
2023 - Satt inn ny utgangsdør i underetasjen (utført av håndverker).
2022 - Ny varmtvannsbereder (utført av håndverker).
2022 - Byttet vedovn i underetasjen (utført av håndverker).
2022 - Pusset og beiset terrassene på østsiden (egeninnsats).
2022 - Malt overflater inne og ute (egeninnsats).
2022 - Bytte av sikringsskap, nye stikkontakter, ny kurs til komfyr og varmepumpe (utført av håndverker).
2007 - Pusset opp bad (info fra tidligere salgsoppgave).

Se vedlagt tilstandsrapport avholdt 13.02.25, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Parkering**
Parkering i halvpart av dobbelgarasje som deles med nabo.
Elbillader er installert.

**Innhold**
1. etasje: Entré, bod, stue og kjøkken.
Underetasje: Bad, vaskerom, bod, gang og 3 soverom.
Kryperom under trebjelkelag/stubbegulv i underetasjen.
Loft med adkomst fra loftsluke.

Sydvestvendt overbygd veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 m².
Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 37 m².
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra underetasje, ca. 17 m².

Utebod på ca. 5 m².
Halvpart dobbelgarasje m/elbillader.

**Areal**
- BRA-i (internt bruksareal): 135 kvm
- Totalt BRA: 135 kvm
- TBA (terrasse-/balkongareal): 61 kvm

Arealet fordeler seg som følger pr. etasje:
Første etasje:
- Totalt BRA: 77 m²
- BRA-i: 77 m²
- TBA: 44 m²

Underetasje:
- Totalt BRA: 58 m²
- BRA-i: 58 m²
- TBA: 17 m²

Utebod:
- Totalt BRA: 5 m²
- BRA-e: 5 m²

Halvpart av dobbelgarasje som deles med nabo. Denne seksjonens del er oppmål til ca. 15 m².

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.
Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

**Standard**
Boligen rom for rom:

Entré:
Boligen har inngang i 1. etasje fra oversiden av huset. Innenfor døren møter du en langstrakt og lys entré med flislagt gulv og god takhøyde. I entreen er det stort garderobeskap med god plass til yttertøyet, samt mulighet for både kommoder og knaggrekker langs veggene.

Stue og spisestue:
Innenfor entreen ligger et stort og flott oppholdsrom som blir et naturlig samlingspunkt i boligen. Stuen har flere møbleringsmulighter med plass til både sofagruppe, tv-møblement, spisebord og oppbevaringsmøbler etter ønske. Peisovnen er sentrert i rommet. Veggene er malt i lys farge, det er parkett på gulvet og downlights i himlingen. Svært godt lysinnslipp fra flere sider, strålende panoramautsikt, og utgang til balkong og veranda på hver sin side. Defekt stuevindu utbedres før overtagelse.

Kjøkken:
Separat kjøkken med god skap og benkeplass, samt mulighet for et lite spisebord. Kjøkkenet har praktisk innredning lags to vegger, med profilerte fronter og laminat benkeplate i hvit farge. I benken er det nedfelt kum med tilknyttet blandebatteri i sort, og veggen over er dekket med fliser. Nisjer med plass til komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Kjøkkenet ble oppgradert med ny vask, nytt gulv og nye fliser i 2024. Ved vinduet er det plass til en liten spisesone, og det er flott utsikt også her.

Baderom:
Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2007 og har flislagt overflater og gulvvarme. Badet er innredet med benkeskap med slette fronter, nedfelt servant, speil, vegghengt wc og dusjkabinett. TG3 er gitt grunnet alder på vanntett sjikt.

Vaskerom med wc:
Vaskerom med delvis flislagt gulv og malt betong, samt malte fliser på veggene. Rommet har utslagskum med kran, speil m/tilknyttet lys, toalett og opplegg for vaskemaskin. askerommet er ifølge eier av ukjent eldre dato.

Soverom:
Boligen har tre gode soverom, alle beliggende i underetasjen. Alle rommene har plass til nødvendig møblement som senga, nattbord og oppbevaringsløsninger for klær. Svært romslig hovedsoverom med stor skyvedørsgarderobe og plass til dobbeltseng, samt med flott utsikt fra sengekanten.

Takstmann har gjennomgått boligen og gjort vurderinger på en tilstandsgrad fra 1 til 3. Graderingene er som følger:
Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen avvik.
Tilstandsgrad 1, TG1: Mindre avvik.

Tilstandsgrad 2, TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
Tilstandsgrad 3, TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse.

TG3:
- Bad - vanntett sjikt og sluk: TG3 grunnet alder, slitasje og utilfreds membranløsning i våt sone.
- Øvrige tomteforhold: Det er fall inn mot grunnkmur foran boligens nordside.

TG2:
- Gulv på grunn: Det er målt skjevheter i gulv i gang, soverom og entré på mellom 5 og 15 mm. Eldre hovedkonstruksjon.
- Rom under terreng: TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon grunnet alder på hovedkonstruksjon.
- Drenering: TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og manglende fall fra bygningen.
- Yttervegger og utvendig fasade: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.
- Etasjeskiller: 1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 15 mm.
- Takkontruksjon og taktekking: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og begrenset lufting av gesimser.
- Takrenner og nedløp: TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.
- Utstyr på tak: TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på taket.
- Trapper: TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.
- Ytterdører: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
- Vinduer: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje.
- Pipe:  Det er ingen ubrennbar plate under feieluke i underetasjen og det er av den grunn gitt TG 2.
- Ledningsnett for sanitær: TG2 er gitt grunnet alder og normal slitasje på eldre kobberrør.
- Innvendige vann- og avløpsrør: Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Registrert en del fuktskjolder og merker på veggplater i bod under trapp.
- Ventilasjon: Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling.
- Kjøkkeninnredning: Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker. Tilstandsgrad 2 er gitt på øvrig innredning på grunn av alder og normal slitasje.
- Terrasse/balkong: For lav rekkverkshøyde. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til
dagens krav for avstand mellom liggende spiler. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte avvik.
- Bad - sanitær: TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.
- Vaskerom - gulv, veggoverflater, vanntett sjikt og sluk: TG 2 er gitt på grunn av alder på vaskerommet overflater sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje samt at membran kan ikke konstateres. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.
- Vaskerom - sanitær: TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

**Oppvarming**
Boligen har elektrisk oppvarming, peis i stue i 1.etg, vedovn i gang i u.etg (2022) og varmepumpe (2022).
Varmekabler på bad og vaskerom

Luftbehandling:
Boligen har naturlig ventilasjon. Elektrisk avtrekksvifte på bad med avtrekk ut yttervegg. Naturlig oppdrift i vaskerom.
Ventilator på kjøkken med avtrekk over tak.
Spalteventiler i vinduer og luftespalte under dør på bad.

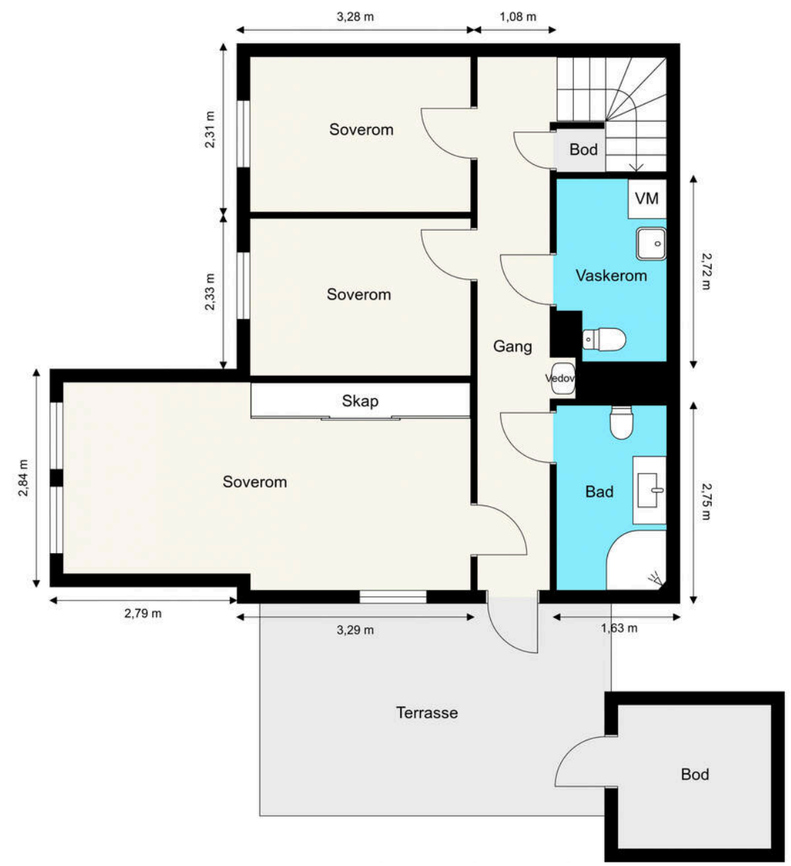
**Energimerking**
Energimerke G og oppvarmingskarakter GUL.
Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.



# PLANTEGNINGER

## 1. ETASJE

## UNDERETASJE



# KJERNEINFORMASJON

**BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN**

### Tomten
Areal: 1 149 kvm, Eierform: Fellestomt

Fellestomt deles med nabo.
Støttemur i betong på tomtens østlige side.

Sydvestvendt overbygd veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, på ca. 7 m².
Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra andre siden av stuen, på ca. 37 m².
Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra underetasje, på ca. 17 m².
Alle uteplassene vender mot syd og har gode solforhold for ikke å glemme flott utsikt.

### Parkering
Parkering i halvpart av dobbelgarasje som deles med nabo.
Elbillader er installert.

**SAMEIET / ØKONOMI**

### Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr 1 139 667 per 31.12.23
Formuesverdi som sekundærbolig kr 4 558 669 per 31.12.23

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Faste løpende kostnader
Vann og avløp ca kr 11.614 pr år (2024).
Renovasjon ca kr. 3,944 pr år, fordelt på to terminer
Brann og tilsynsrapport ca kr. 1.500
Strømforbruk pr år: 15082 kwh i 2024.
Årlig kostnad andre fyringskilder (eks. vedfyring) ca. kr. 2000,- pr år.
Forsikring (utvendig + innbo): ca kr. 8.000,- pr. år (KLP)
Tv/ internett: ca kr. 900,- pr. måned (Altibox). Tilknyttet fiber.

Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse
Drammen kommune har utstedt ferdigattest for opprinnelig bygg datert 13.04.1966

Deretter har eiendommen blitt bygget på ved to anledninger og en garasje har også blitt ført opp.

Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert 06.02.1982. Vindfang, utvidelse av stue og utvidelse av soverom. Soverommets del som er tilbygget er ikke omsøkt fra disp. rom til rom for varig opphold. Rommet tilfredsstiller krav til rømning men er ikke formelt omsøkt. Bad i underetasje er oppført som brensel og matbod, ikke omsøkt til rom for varig opphold. Begge forholdene må eventuelt omsøkes av kjøper på kjøpers ansvar og bekostning for rom til varig opphold.

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

Det foreligger byggemeldte og godkjente tegninger, men det er avvik fra disse
:
Siden det ikke foreligger dokumentasjon på at rommene er godkjent som verken tilleggsdel eller hoveddel, er det som følge av tiltakene som er utført på eiendommen nærliggende å tro at rommene var ment som hoveddel. At boligen er matrikkelført som tomannsbolig understøtter vurderingen.
Ved nærmere undersøkelse av innsendte plantegninger, finner vi at rommet uten rombetegnelse ved siden av «bad» i tidligere dokumentasjon er vist som «soverom». De to andre rommene med manglende rombetegnelse har store vinduer ut mot Godsetgata. På bakgrunn av det ovenstående og foreliggende informasjon i innsynsløsningen, vurderer kommunen at det er sannsynlig at rommene er ment etablert som hoveddel.
Det er ikke nødvendig å søke om bruksendring av rommene uten rombetegnelse i godkjent plantegning, men vi vil oppfordrer til å sende inn komplett plantegning for bygningen slik at oppdatert tegningsgrunnlag arkiveres i kommunes innsynsløsning.

Følgende rom/arealer er ikke godkjente for varig opphold og/eller avviker fra opprinnelige og godkjente tegninger

1. etasje:
- Wc er fjernet og innlemmet i gang ved trapp.

Underetasje:
- Bad fremstår som vaskerom.
- Brensel og matbod er gjort om til bad., ikke omsøkt til rom for varig opphold,
- Utvidet det største soverommet. Påbygget i dette rommet er ikke omsøkt fra disp.rom til rom for varig opphold.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Det foreligger innflytningstillatelse datert 13.04.1966.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for tilbygg (bolig m/ 2 enheter), datert 07.01.1981.

### Utleie
Boligen har ingen utleiedel.
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

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

### Konsesjon
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

### Odel
Det er ikke odel på eiendommen.

### Diverse
Tilsyn Drammensregionens brannvesen IKS:
Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 25.03.21. Følgende avvik ble konstatert under tilsynet:
U.etg: Det ble avdekket at plate av ubrennbart materiale på gulv under og foran vedovn er for kort.
U.etg vaskerom: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved tak.
Siste feiing ble utført 20.10.2022 - ingen merknader.

**OFFENTLIGE FORHOLD**

### Servitutter/rettigheter/ forpliktelser
Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1965/289-2/90 Bestemmelse om bebyggelse
13.02.1965
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Div. ledninger
Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: 3301-116/225
Gjelder denne registerenheten med flere

### Reguleringsmessige forhold
Eiendommen ligger i et område avsatt til boligbebyggelse iht. regulering av areal Øst for Bråtan og nord for kraftledningene (25.10.1963).
Området er avsatt til boligbebyggele ved kommuneplanen 2014 - 2036.
Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

**Eiendommens betegnelse**
Gnr. 116 Bnr. 225 Snr. 2 i Drammen kommune

**Vei/vann/avløp**
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.
Offentlig vei og privat innkjøring på fellestomt.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER**

**Prisantydning inkludert omkostninger**
4 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
18 900,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

139 000,- (Omkostninger totalt)

4 889 000,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

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

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

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD**

**Overtagelse**
Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

**Boligkjøperpakke**
Proaktiv har i samarbeid med If lansert et gunstig forsikringskonsept, som innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert i en pakke til en meget konkurransedyktig pris.

Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rente dekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte. Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

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

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

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





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

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

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

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

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.
Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

**Eier**
Jørgen Madsen Dahl
Hege Karikoski

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

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

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

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

**Vederlag og rett til dekning av utlegg**
Det er avtalt fastpris 45.000,- i vederlag for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.500-, oppgjørshonorar kr. 6,950,-, kredittkostnad, grunnbok, e-signeringskost. kr 5.000,- og markedsføringspakke kr. 18.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrifter, tinglysing, sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer etc.

**Dato salgsoppgave**
20.08.2025



# VEDLEGG

# Tilstandsrapport

Herman Wildenveys gate 36, 3022 DRAMMEN
Selveier tomannsbolig (vertikaldelt):
3301-116/225/0/2



Boligkonsult AS

## OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

↓

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

## OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Boligkonsult AS

Vi er en selvstendig aktør som fokuserer på tilstandsanalyser ved eierskifte av eiendommer. Våre rapporter utformes av erfarne takst- og byggtekniske ingeniører med bred bransjeerfaring og høyere utdanning innen bygg & anlegg. Vi streber etter å levere korrekt og forskriftsmessige vurderinger som gir et pålitelig grunnlag for en tryggere eiendomshandel.

www.bolig-konsult.no | Post@bolig-konsult.no | Org nr 933 412 849

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@bolig-konsult.no | Medlem av NITO

Medlem av NITO

### Befaring og oppdragsinfo

| | |
|---|---|
| Befaringsdato | 13. feb. 2025 |
| Til stede | Selger/eier<br>Hege Karikoski<br>Jørgen Madsen Dahl<br><br>Takstingeniør<br>Martin Sjønnesen |
| Tilgjengelighet | Boligen var normalt møblert under befaringen.<br>Store deler av bygningen og utvendig terreng var dekket med snø, som begrenser den visuelle inspeksjonen.<br><br>Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten. |
| Egenerklæring | Fremvist og gjennomgått. Datert 17.02.2025. |



## OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

### Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Gulv på grunn | Skjevheter. |
| TG IU | Kryperom | Manglende inspeksjonsmuligheter. |
| TG 2 | Rom under terreng | Risiko for fukt. |
| TG 2 | Drenering | Alder. |
| TG 3 | Øvrig tomteforhold. | Fall inn mot bygningen. |
| TG 2 | Yttervegger og utvendig fasade. | Alder og slitasje, samt råteskadet panelbord. |
| TG 2 | Etasjeskiller | Skjevheter. |
| TG 2 | Takkonstruksjon og taktekking | Ikke tilstrekkelig lufting og alder på taktekking. |
| TG 2 | Takrenner og nedløp | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Utstyr på tak | Manglende snøfangere. |
| TG 2 | Trapper | Ikke tilfredsstillende fallsikring. |
| TG 2 | Ytterdører - 2 | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Vinduer | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Pipe | Alder og manglende plate under feieluke. |
| TG 2 | Ledningsnett for sanitær | Alder og normal slitasje på eldre kobberrør. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 2 | Kjøkkeninnredning | Alder og slitasje på innredning. |
| TG 2 | Terrasse/balkong | Ikke tilfredsstillende fallsikring. |
| TG 3 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad | Alder, slitasje og utilfreds membranløsning i våt sone. |
| TG 2 | Sanitær - bad | Manglende drenering fra innebygd sisterne. |

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|---|---|---|
| TG 2 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - vaskerom | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Sanitær - vaskerom | Alder og slitasje. |



## BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

| Eiendomsinformasjon | |
|---|---|
| Byggeår | 1966.<br><br>Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland. |
| Bebyggelsen | Tomannsbolig over to etasjeplan med henholdsvis underetasje og 1. etasje.<br><br>Bolig<br>Grunnmur i betong.<br>Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.<br>Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.<br><br>Sidebygning<br>Frittstående dobbeltgarasje i enkel betong- og trekonstruksjon på deling med nabo. |
| Oppvarming | Boligen har elektrisk oppvarming, vedovn og varmepumpe. Varmekabler i bad. |
| Tilhørende arealer | Parkering<br>En biloppstillingsplass i felles garasje følger boligen.<br>Ladeboks for elbil er montert på plassen. |
| Tilknytning vann og avløp | Offentlig, via private stikkledninger. |
| Tomteareal | 1148.6 $m^2$ |
| Hjemmelshaver | Hege Karikoski<br>Jørgen Madsen Dahl |

## NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, ettersporres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---|---|---|---|
| 2024 | Ny vask, nytt gulv og nye fliser på kjøkken. | Håndverker | Fremvist |
| 2022 | Ny varmtvannsbereder. | Håndverker | Fremvist |
| 2023 | Installert varmepumpe og elbil-lader. | Håndverker | Fremvist |
| 2022 | Bytte av sikringsskap, nye stikkontakter, ny kurs til komfyr og varmepumpe. | Håndverker | Fremvist |
| 2023 | Satt inn ny utgangsdør i underetasjen. | Egeninnsats | Ikke aktuelt |
| 2022 | Byttet vedovn i underetasjen. | Håndverker | Fremvist |
| 2022 | Pusset og beiset terrassene på østsiden. | Egeninnsats | Ikke aktuelt |
| 2022 | Malt overflater inne og ute. | Egeninnsats | Ikke aktuelt |



## VURDERINGER

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

### Lovlighet/brannteknisk

#### Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja, plantegninger fra byggetidspunktet er fremvist, men det er registrert følgende avvik:

1. etasje:
- Wc er fjernet.
- Utvendig stue er innlemmet i innvendig stue (ingen fysisk skille).

Underetasje:
- Bad fremstår som vaskerom.
- Brensel og matbod er gjort om til bad.
- Etablert ekstra soverom.
- Disprom er innlemmet i soverom.

Takstmann er ikke kjent med om omgjøringen er søknadspliktig eller ei.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Boligen er oppført før 1985 hvor krav til brannceller generelt ikke tilfredsstiller dagens krav. Det må derfor forventes avvik til dagens krav.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

### Grunn og fundamenter

#### Fundamenter

TG IU

Betongfundamenter, skjult under bakkenivå.
Grunnforhold er ikke kjent og er derfor ikke undersøkt.
Radon er ikke vurdert i denne rapporten.

Vurdering
Bygningsdelen er ikke vurdert da forhold ikke lar seg avdekke ved en visuell befaring.

## Gulv på grunn

TG 2

Støpt betonggulv på grunn i entré og bod i 1. etasjen.
Trebjelkelag/stubbegulv i underetasjen.

Er det funnet vesentlige skjevheter ved hjelp av stikkprøver med linjelaser?
Ja.

Underetasje: Skjevheter over to meters avstand i gang og soverom er målt til 5 mm.
Totalt avvik i lang gang er målt til 5 mm.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i entré er målt til 15 mm.
Totalt avvik i entré er målt til 9 mm.

I eldre boliger kan man ofte påregne skjevheter i gulvene. Ved fremtidig legging av nye overflater er det derfor viktig å være forberedt på å måtte avrette gulvet for å oppnå et optimalt resultat.

Er det funnet vesentlige sprekker i betongdekket?
Mindre riss i betonggulv i bod i 1. etasje.
Betonggulvet i entréen er hovedsakelig tildekket av flislagte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

Er det registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier ved bruk av fuktoverflateindikator?
Nei. Fuktoverflateindikator er benyttet i 1. etasjen og det er ikke påvist indikasjoner på fukt.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte skjevheter i entré, og grunnet alder på hovedkonstruksjon.

Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 ar.

## Kryperom

TG IU

Kryperom under trebjelkelag/stubbegulv i underetasjen.
Friskluftsventiler på ringmur mot syd.

Er hele kryperommet tilgjengelig for inspeksjon?
Nei, kryperommet er i en lukket konstruksjon. Det anbefales derfor å engasjere en inspeksjon av en kvalifisert fagperson ved hjelp av åpning i konstruksjonen. Dette er for å sikre en fullstendig vurdering av kryperommets tilstand, spesielt for å identifisere potensielle skjulte fukt- eller skadeområder. En inspeksjonsluke bør etableres.

Er det registrert synlige vannansamlinger i rommet?
Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er det registrert fuktsikring på bakken i kryperommet?
Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er det funnet tydelige tegn til skader i treverket forårsaket av fukt eller skadedyr ved hjelp av stikktakninger?
Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er det registrert tydelige tegn til muggvekst på overflater?
Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er det registrert fukt utover normale verdier ved fuktmåling i treverk?
Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.



Er det registrert delaminering og avskalling i betong?
Ukjent, da det ikke er inspeksjonsmuligheter.

Er ventilasjonen i rommet funnet tilfredsstillende?
Det er registrert synlige ventiler i ringmur mot syd. Kryprommet i seg selv er ikke besiktiget grunnet adkomst, og det er ikke mulig å konstatere om ventiler i nevnt mur er tilstrekkelig.

Vurdering
Kryprommet er ikke tildelt tilstandsgrad da det ikke var inspeksjonsmuligheter under befaringstidspunktet.

Det gjøres oppmerksom på at kryperom er en risikokonstruksjon i forbindelse med fuktproblematikk. Tilstrekkelig ventilasjon og fuktsikring er viktige faktorer i kryperom for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Kryperom bør på generelt grunnlag overvåkes med jevne mellomrom. Dersom hele eller deler av kryperommet ikke er tilgjengelig for inspeksjon må risikoen tilknyttet dette tas på alvor.

# Rom under terreng

## Rom under terreng

TG 2

Følgende rom er under utvendig terreng og er foret ut med organisk materiale: Deler av trappeløp over trappevangen.

Er det observert vesentlige og synlige symptomer på fuktskader som fuktskjolder, støvkondens, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og skadedyr?
Nei. Merk at fuktskader i slike konstruksjoner vanligvis ikke vil kunne oppdages ved en visuell inspeksjon fra innsiden, men kan potensielt oppstå skjult i konstruksjonen.

Er det observert riss og sprekker på veggenes og himlingenes overflater?
Nei.

Er det foretatt hulltaking med fuktmåling i konstruksjonen?
Nei, hulltaking med fuktmåling vurderes ikke som nødvendig, da det er en synlig betongmur under trapperommet hvor fuktsøk kan gjennomføres direkte på overflaten. Det er ikke registrert verdier over det som anses som normalt.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av risikoen for fuktskader i denne typen konstruksjon grunnet alder på hovedkonstruksjon.

Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som treverk, må anses som risikoutsatt for fuktproblemer. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Hulltakingen med fuktmåling blir eventuelt foretatt hvor undertegnede anser det som mest hensiktsmessig under befaringen. Hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering.

# Utvendig drenering

## Drenering

TG 2

Utvendig drenering er ifølge eier av eldre ukjent alder.
Dreneringen er i hovedsak skjult under terreng, og vurderingen forutsetter at dreneringen er i samsvar med gjeldende forskriftskrav.

Er det observert tegn til fukt ved visuell inspeksjon eller ved hjelp av fuktmåling/fuktsøk på innsiden av grunnmuren?
Ja. Fuktindikator er benyttet på tilfeldige punkter på innsiden av grunnmuren i bod i underetasjen og det er ikke registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Er det registrert grunnmursplast/topplist på grunnmur?
Nei. Grunnmursplast, som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, er ikke synlig.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 meter fra veggen. Manglende fall kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av dreneringens alder sett i lys av forventet levetid og manglende fall fra bygningen.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

### Øvrig tomteforhold

TG 3

Fall inn mot grunnmur foran boligens nordside.

Er det funnet tilstrekkelig fall fra bygningen?
Nei. Terrenget foran boligen har fall inn mot grunnmur som nevnt over. Fall mot bygningen kan øke risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren.

Vurdering
TG 3 er gitt i henhold til NS 3600.
Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000 kr.

Vedlikehold av drenssystem med drensledninger er 1 - 5 år. Normal tid før utskifting av drenssystem med drensledninger er 20 - 60 år.

## Yttervegger og fasade

### Yttervegger og utvendig fasade

TG 2

Yttervegger i bindingsverk over grunnmur i betong.
Yttervegger er kledd med malt trepanel.
Grunnmuren er pusset og malt.

Er det observert vesentlige og synlige deformasjoner eller fuktskader i yttervegg/grunnmur?
Ja, det er registrert avskallinger på grunnmuren.

Er det observert vesentlige sprekker og skader i grunnmuren?
Det er registrert mindre sprekker i grunnmuren.

Er det ved stikkprøver rundt bygningen registrert liten eller ingen lufting av kledningen?
Ja, luftespalter under panelet er ikke funnet tilfredsstillende. Manglende eller begrenset lufting kan potensielt føre til fuktskader i veggkonstruksjonen, og oppstår ofte skjult bak panelet.

Er det påvist råteskadet treverk under stikktakningen på trefasaden?
Ja, det er registrert råteskadet treverk på panelet ved verandadøren.

Er det observert vesentlige skjevheter/riss/sprekker på fasaden?
Det er registrert tørkesprekker på panelet.
Ja, det er registrert avskallinger og synlig isolasjon på utsiden av grunnmuren.



Er det registrert tegn til manglende museband/musesperre ved stikkprøver i nedkant av kledningen?
Ja. I dette tilfellet er det ikke funnet noe musebånd bak trepanelet, noe som øker risikoen for at mus kan trenge inn i konstruksjonen.

Er det registrert forhold ved materialvalg, spikring og vedlikeholdsnivå som kan gi forkortet levetid?
Ja. Panelet bærer generelt preg av manglende vedlikehold.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje på panelet.

Konstruksjonens oppbygging lar seg ikke kontrollere ved en visuell kontroll. Yttervegger er hovedsakelig skjult bak overflater, fasade og terreng. Tilstandsvurderingen av konstruksjonsoppbygningen er basert på alder og kontroll av deformasjoner eller synlige fuktskader, hvor det er mulig å undersøke. Vær oppmerksom på at panelet kun er undersøkt fra bakkenivå, som begrenser inspeksjonsmuligheten av detaljer. Jevnlig vedlikehold av panelbord og fasader må påregnes.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betong er 15 - 40 år. Normal tid før reparasjon av lettklinger/porebetong er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trekledning er 40 - 60 år.

## Etasjeskiller

### Etasjeskiller

TG 2

Etasjeskiller i trebjelkelag.

Er det påvist betydelige horisontale skjevheter ved bruk av linjelaser?
Ja.

1. etasje: Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 15 mm.
Totalt avvik i kjøkken er målt til 15 mm.

Vurdering
Ifølge NS 3600:2018 skal lokale avvik over 10 mm, og/eller totale avvik over 15 mm gis tilstandsgrad 2. Gitt bygningens eldre alder, er det vanlig å forvente skjevheter og ujevnheter som en naturlig konsekvens av aldringsprosessen i eldre bygninger.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

## Yttertak

### Takkonstruksjon og taktekking

TG 2

Saltak i trekonstruksjon.
Loft med adkomst fra loftsluke.
Konstruksjonen er inspisert fra kaldloft og utvendig bakkenivå.

Yttertaket er tekket med takstein.
Undertak i takbord.
Taktekkingen er ifølge eldre salgsoppgave fra 2002.
Pipen har fotbeslag over yttertaket.

Taktekking er kun besiktiget fra utvendig bakkenivå da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre retningslinjer for HMS.
Takstein er ikke flyttet på for å kontrollere undertaket fra utsiden.

Er hele loftskonstruksjonen tilgjengelig for inspeksjon under befaringen?
Nei. Grunnet utilgjengelig gangbart gulv er loftet primært tilgjengelig for en visuell inspeksjon i området rundt loftsluken. Dette begrenser muligheten for å utføre en fullstendig inspeksjon av hele loftet.

Spørsmål til eier: Er loftet innredet etter byggeår?
Nei.

Er det registrert tydelige tegn til skader i konstruksjonen fra skadedyr?
Nei. Merk at skader fra skadedyr ofte vil kunne være svært vanskelig eller umulig å oppdage ved en slik inspeksjon.

Er det symptomer som på utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?
Det er registrert lufting i gavlvegg, men loftet er etterisolert, noe som begrenser luftingen av gesimser.

Er det synlige tegn til vesentlige skader som nedbøyning/skjevheter, på synlige deler av takkonstruksjonen?
Nei. Merk at forholdet er kun undersøkt via enkel visuell kontroll.

Er det registrert tydelige tegn til lekkasjer fra taktekkingen?
Nei, det er ikke observert noen tydelige indikasjoner på lekkasjer fra taktekkingen under inspeksjonen.

Er det synlige avvik på utvendige beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?
Nei. Beslagene er inspisert fra utvendig bakkenivå, som gir svært begrenset mulighet for inspeksjon av detaljer.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og begrenset lufting av gesimser. Det anbefales på generelt grunnlag å holde taktekkingen under jevne oppsyn.

Normal tid før utskifting av vindskier er 15 - 25 år. Normal tid før omlegging av takstein i betong og tegl er 30 - 60 år. Normal tid før omlegging av asfaltbasert takshingel er 20 - 30 år. Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år. Tak bør ha jevnlige tilsyn med rengjøring av sluk/overløp/renner, tilsyn av beslag og avdekking av annet vedlikeholdsbehov.

### Takrenner og nedløp
TG 2

Takrenner og nedløp i metall, ført ned i drensrør.

Er det registrert vesentlige skader på takrenner og nedløp?
Nei. Normal slitasje.

Er bortledning av takvannet funnet tilfredsstillende?
Ja, nedløpsrør er ført ned i drensrør.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

### Utstyr på tak
TG 2

Stige med adkomst til skorstein.

Er det krav til snøfanger?
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Byggverk skal sikres slik at is og snø ikke kan falle der personer eller husdyr ferdes. Sikringen skal dekke alle områder rundt byggverket, inkludert vei, fortau, uterealer, balkonger og terrasser som ikke er avstengt. Snøfangere bør også monteres der snø kan skade gjenstander, bygningsdeler eller installasjoner.

Ifølge Sintef Byggforsk kreves snøfangere på glatte takflater uavhengig av takvinkel. For middels grove flater kreves snøfangere ved takvinkel over 14 grader, og for ru overflater over 27 grader.

Er det krav til stige for adkomst til skorsteinen?
Ja, en stige mot skorsteinen er montert over yttertaket.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av manglende snøfangere på taket.

## Trapper og fallsikring

### Trapper
TG 2

Innvendig:
Trapp med trinn, vanger og rekkverk i malt tre.

Utvendig:
Trapp med trinn, vanger og rekkverk i beiset tre.

Rekkverk er vurdert etter gjeldende forskrifter under befaringstidspunktet.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Nei. Rekkverkshøyden tilfredsstiller ikke kravet på 0,9 meter.

Er det funnet åpninger over 0,1 meter?
Nei.

Mangler det håndløper i trappeløp?
Ja, det mangler håndløper på en av sidene i innvendig trapp, og rekkverk på en av sidene på den utvendige trappen til. Dette bør etableres av sikkerhetsmessige årsaker, og avviker fra gjeldende forskriftskrav.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte avvik i forbindelse med rekkverk.

### Øvrig fallsikring - Forstøtningsmurer
TG IU

Støttemur i betong på tomtens østlige side med rekkverk.

Er rekkverkshøyden tilfredsstillende?
Ja.

Vurdering
Takstmann har ikke inspisert rekkverket og det er av den grunn ikke tilstandsvurdert.

## Vinduer og dører

### Ytterdører - 1
TG 1

Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2007.
Terrassedør med tolags isolerglass, av nyere dato.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Ytterdører - 2

TG 2

Ytterdør i tre med glassfelt, av eldre dato.
Tofløyet hev/senk balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1973.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Sprekk i en rute i sidefelt på en ytterdør i tre.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1975, 1979, 1982, 1983 og 2004.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.



Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

### Innvendige dører

TG 1

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Noen eldre og noen nyere dører.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Innvendige overflater

### Gulv

TG 1

Gulvoverflater med fliser, parkett, laminat og malt furugulv.
Betonggulv i bod i 1. etasje.

Vurdering
Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Vegger

TG 1

Vegger med malt trepanel, malte plater og tapet.

Vurdering
Veggene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

### Himling

TG 1

Himlinger med malte plater, malt panel og ruteplater.

Vurdering
Himlinger har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

## Pipe

### Pipe

TG 2

Teglsteinspipe.

Feieluke er synlig i gang i underetasje.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Avstand fra feieluke til brennbart materiale må være minst 300 mm, i tillegg skal brennbart materiale/gulv under feieluken dekkes med en ubrennbar plate i en horisontal avstand fra feieluken på minst 300 mm. I dette tilfellet er det ingen ubrennbar plate under feieluke i underetasjen og det er av den grunn gitt TG 2.

## Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

### Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør, med noe nyere ledningsnett av rør-i-rør.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i bod under trapp.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran i denne seksjonen er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Ja, det er registrert korrosjon på eldere kobberrør. Korrosjon kan over tid føre til svekkelser i metallet, og potensielt lekkasjer. Fagkyndig med spisskompetanse bør kontaktes for en utvidet kontroll.

Er det manglende lufting av kloakkrør over yttertaket?
Nei, det er registrert et rør gjennom yttertaket, som er antatt lufting for kloakk.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Registrert en del fuktskjolder og merker på veggplater i bod under trapp.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.



Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

### Varmtvannsbereder

TG 1

Varmtvannsbereder på 190/200 liter, produsert i 2022. Berederen er montert i bod under trapp.
Fast tilkoblingspunkt for strøm.

Er berederen lekkasjesikret?
Ja, det er registrert avløp fra sikkerhetsventilen.

Er det registrert tydelige tegn til avdrypp og fuktskjolder rundt berederen?
Nei.

Er berederen tilstrekkelig understøttet?
Ja.

Er det funnet tegn til varmegang i forbindelse med berederens strømtilførsel?
Berederen er tilkoblet via fast tilkoblingspunkt. Det er ikke registrert synlige merker på tilkoblingspunktet.

Vurdering
Tilstandsvurderingen er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Forventet levetid på varmtvannsbereder er 10 - 25 år.

### Ildsteder

TG 1

Peisovn med glassdør i stuen, og i gang i underetasje.

Er det funnet tegn til vesentlige skader på ildstedet?
Nei.

Er det ildfast plate foran ildstedet?
Ja.

### Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon.
Elektrisk vifte med avtrekk ut yttervegg i bad.
Naturlig oppdrift i vaskerom.
Kjøkkenhette med avtrekk ut over tak.
Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot bad.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Nei.

Denne boligen er utstyrt med et naturlig oppdriftsventilasjonssystem med unntak av enkelte oppgraderinger i bad og kjøkken, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikker for boliger med denne typen ventilasjonssystem.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

### Varmesentraler

TG IU

Eldre parafintank i naboseksjon.

Spørsmål til eier: Er det en nedgravd oljetank på tomten?
Nei.

Vurdering
Takstmann er ikke kjent med om parafintank er i bruk. Parafintank er ikke besiktiget.

## Kjøkken

### Kjøkkeninnredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier av ukjent dato.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker. Benkeplater, fliser over benkeplater + vasken, er av nyere dato.
Tilstandsgrad 2 er gitt på øvrig innredning på grunn av alder og normal slitasje.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

## Terrasse, balkong og lignende

### Terrasse/balkong

TG 2

Sydvestvendt overbygd veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 7 m².
Rekkverk med liggende spiler på ca. 0,92 meter.

Østvendt veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 37 m².
Rekkverk på ca. 0,9 meter.



Terrasse i trekonstruksjon, med adkomst fra underetasje, ca. 17 m².

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen.
Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/tre paneler. Rekkverk er ikke barnesikkert i henhold til dagens krav for avstand mellom liggende spiler.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder, normal slitasje og ovennevnte avvik.

## Bad

### Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2007.
På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.
På grunn av begrenset tilgang bak dusjsonen, ble fuktmåling utført utenfor våtsonen. Dette kan imidlertid begrense påliteligheten for å oppdage lekkasjer fra våte soner.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

### Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Sluk i plast.
Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Det vanntette sjiktet er fra badets oppussingsår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Det er registrert klemring, men mansjetten for membran er ikke registrert.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.
Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja, det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom vegg og gulv bak dusjkabinett. Det mangler fliser bak dusjkabinett, og det er synlig vannrør som ikke har tilfredsstillende tetthet med membran i våt sone bak dusjkabinett.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Det er ikke mulig å overflatesøke etter fukt bak nevnt dusjkabinett da det er for trangt for instrument.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert sprekkdannelser/riss i flisefuger og fliser, samt manglende fliser bak dusjkabinett.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Ja, det er registrert soppdannelser (svertesopp) på fuger mellom fliser ved dusjsonen. Det anbefales å vaske bort/fjerne soppdannelsene.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Det er registrert fall mot sluket.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 3 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje, manglende fliser, samt utilfreds membran i våtsonen bak dusjkabinett. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader. Badet fungerer i dag med dusjkabinett, men det anbefales å renovere badet med nytt tettesjikt i nær fremtid dersom dusjkabinettet fjernes.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000 kr, settes på renovasjon av hele badet.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

## Sanitær

TG 2

Dusjkabinett.
Veggfestet klosett med innebygget sisterne.
Servant.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Er det dreneringsspalte under veggfestet klosett?
Nei. Det er ikke synlig drensspalte under klosettet, som medfører at en lekkasje ikke synliggjøres i rommet. En drensspalte bør etableres.

Vurdering
TG 2 er gitt grunnet manglende drensspalte under klosettet, som nevnt over.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.



## Fast inventar

TG 1

Benkeskap med glatte fronter.
Speil over servant.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Det er registrert svellinger på støttelist under benkeskap.

Vurdering
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

# Vaskerom

## Om våtrommet og fuktmåling

Vaskerommet er ifølge eier av ukjent eldre dato.
På grunn av vaskerommets alder i forhold til forventet levetid må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.
Det skal imidlertid bemerkes at dokumentasjon ikke var et krav på det tidspunktet da badet ble pusset opp.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år, avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet er nær eller over denne normale brukstiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

## Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Eldre suk i metall.
Gulv er delvis flislagt og malt betong.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Nei, vaskerommet har et eldre jernsluk, som normalt ikke tillater mansjett og klemring. Overgangen mellom membran og sluk har generelt høyere risiko for utettheter. Grunnet groms og annet i sluket er det ikke mulig å konstatere eventuell membranløsning i sluket.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Ja, det er registrert utettheter rundt rørgjennomføringer gjennom veggen mot tilstøtende bod.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Ja. Det er registrert normal sprekkdannelser/riss i flisefuger.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Nei. Det er ikke tilstrekkelig fall mot sluket. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.
Det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom eventuell membran i døråpning og slukrist.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vaskerommet overflater sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje samt at membran kan ikke konstateres. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær TG 2

Klosett.
Utslagsvask i rustfritt stål.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

## Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med jordfeilbrytere.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.



Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.
Varmepumpe er montert i stue.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Sikringer i sikringskapet ble oppgradert i 2022.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Ja, det er fremvist samsvarserklæring på følgende opplyste arbeider:
- Rehab sikringsskap, ny kurs til komfyr og varmepumpe.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Forenklet vurdering: Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Forenklet vurdering: Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ingen tydelige avvik ble funnet på de nevnte kontrollpunktene som indikerer behov for umiddelbar elektrofaglig kontroll. Vurderingen er basert på de ovennevnte kontrollpunktene, men reflekterer ikke tilstanden til anlegget. For å avdekke anleggets fulle tilstand, anbefales det på generelt grunnlag å hyre en kvalifisert fagperson for en utvidet el-kontroll.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

## Sidebygninger

Garasje foran ved vei TG IU

Halvpart av dobbelgarasje med betongfundament, yttervegger i betongblokker og noe bindingsverk. Det er setninger og

retningsavvik/skjevhet i vegger.
Yttertak med undertak av bord tekket med shingel.
Elbillader er montert.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.
Garasjen har ikke fysisk skille mellom naboseksjonen, og er av den grunn ikke oppstilt i arealtabell under. Bemerk at delen som denne seksjonen disponerer er oppmålt til ca. 15 kvm.

## Utebod ved terrasse

TG IU

Betongdekke på grunn.
Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

Vurdering
Bygningen er en enkel sidebygning og er derfor ikke undersøkt.



## AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår 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. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning

Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 58 | | | 17 |
| 1. etasje | 77 | | | 44 |
| Sum | 135 | | | 61 |
| Totalt bruksareal | 135 | | | |

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Underetasje | Bad, vaskerom, bod, gang og tre soverom | | |
| 1. etasje | Entré, bod, stue og kjøkken | | |

## Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal<br>P-rom | Sekundærareal<br>S-rom | Primærrom<br>P-rom | Sekundærrom<br>S-rom |
|---|---|---|---|---|
| Underetasje | 56 | 2 | Bad, vaskerom, gang og tre soverom | Bod |
| 1. etasje | 73 | 4 | Entré, stue og kjøkken | Bod |

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene. Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Arealer - Utebod

| Nivå<br>/Sum | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong | TBA<br>Terrasse- og balkongareal |
|---|---|---|---|---|
| Bakkeplan | | 5 | | |
| Sum | | | | |
| Totalt bruksareal | 5 | | | |

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

## Rombetegnelser - Utebod

| Nivå | BRA - I<br>Internt bruksareal | BRA - E<br>Eksternt bruksareal | BRA - B<br>Innglasset balkong |
|---|---|---|---|
| Bakkeplan | | Utebod | |



## FORUTSETNINGER

### Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

### Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

### Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

### Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

### Arealer

Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår 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. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

### Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

### Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.

PROAKTIV EIENDOMSMEGLING

Gjensidige

# Egenerklæring

**Herman Wildenveys gate 36, 3022 Drammen**

**15 Oct 2025**

## Informasjon om eiendommen

| Adresse | Postadresse | Enhetsnummer |
|---|---|---|
| Herman Wildenveys gate 36 | Herman Wildenveys gate 36 | |

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

**Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?**

☐ Ja ☒ Nei

**Når kjøpte du boligen?**

Mai 2022

**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.**

Hele perioden. Mai 2022 til per dags dato.

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

**Informasjon om eksisterende husforsikring**

KLP Skadeforsikring AS-67

## Informasjon om selger

**Selger**

Dahl, Jørgen Madsen

**Selger**

Karikoski, Hege

## Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2024

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Byttet dør i kjellergangen.

## Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

**9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt sikringsskap. Nye kurser til varmepumpe, elbil lader og komfyr. Det er utbedret lysbrytere. Samt lamper på kjøkken og vaskerom. Varmtvannsbereder har fått egen oppkobling.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Irby Elektro

10.1.6 **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

## Ventilasjon og oppvarming

**14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

**15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



**16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Byttet ovn i kjeller.

## Sopp og skadedyr

**19 Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Svartsopp utvendig

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Planer og godkjenninger

**23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

**27** **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv nærmere hvilke forhold**

Det skal utbedres vannrør lenger opp i gata.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

## Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 94562463**





# Egenerklæringsskjema

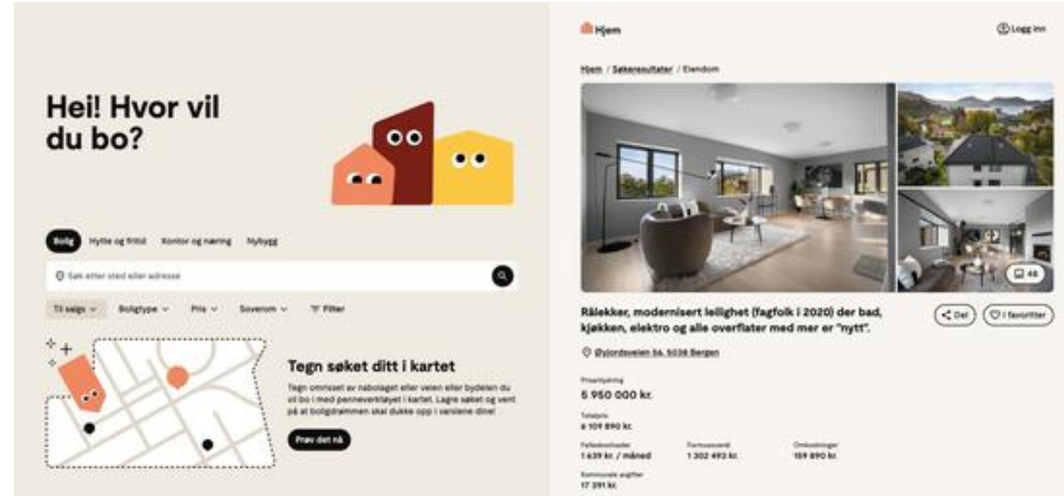
| Name | Date | Name | Date |
|---|---|---|---|
| Dahl, Jørgen Madsen | 2025-10-15 | Karikoski, Hege | 2025-10-15 |
| Identification | | Identification | |
| bankID Dahl, Jørgen Madsen | | bankID Karikoski, Hege | |

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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

| | | |
|---|---|---|
| Dahl, Jørgen Madsen | 15/10-2025 16:01:21 | BANKID |
| Karikoski, Hege | 15/10-2025 17:58:29 | BANKID |




# Hjem.no

Hjem.no er en markedsplass kun for bolig og eiendom.
Laget av meglerbransjen, for en bedre og enklere opplevelse for alle.

**Derfor anbefaler vi annonsering på hjem.no**

En langt mer moderne måte å vise annonser på, med smartere datakraft
som sørger for at annonsen blir funnet av flere interessenter.

Måten boligannonsen er bygget på gir økt interesse
og lenger tidsbruk inne på annonsen.

Kartløsningen har funksjoner som gjør at
en bolig kan bli oppdaget av langt flere kjøpere.

Markedsføring med økt effekt og økt sannsynlighet for
flere visningspåmeldinger og mulige budgivere.

Notater



# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

**1. Før boligjakten starter**

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

**2 Forberedelser før visning**

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

**3. Gjør deg kjent i nærområdet**

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

**4. Få avklart hvor mye du kan låne**

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

**5. Boligselgerforsikring**
***(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring***

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

# Boligkjøperpakken

## Riktig forsikret fra start

**Huspakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

18 900,-

**Leilighetspakken**

*For eiendommer med felles bygningsforsikring*

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

*Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.*

**Hyttepakken**

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

18 900,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Boligkjøperpakken

I samarbeid med Söderberg & Partners

# Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

# Budskjema

**FOR EIENDOMMEN:**
Herman Wildenveys gate 36, 3022 Drammen. Gnr. 116, bnr. 225, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 106250028
Megler: Satvinder Pal Singh Jhooti, mobil: 95 96 54 30, e-post: sj@proaktiv.no

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

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

**KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:**

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

**BUDGIVERE:**

| | |
|---|---|
| Navn: _____ | 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

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

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

proaktiv.no

**Satvinder Pal Singh Jhooti**
Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler
95 96 54 30
sj@proaktiv.no

PROAKTIV

**Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no