

PROAKTIV



ENGENE 92A



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

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

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

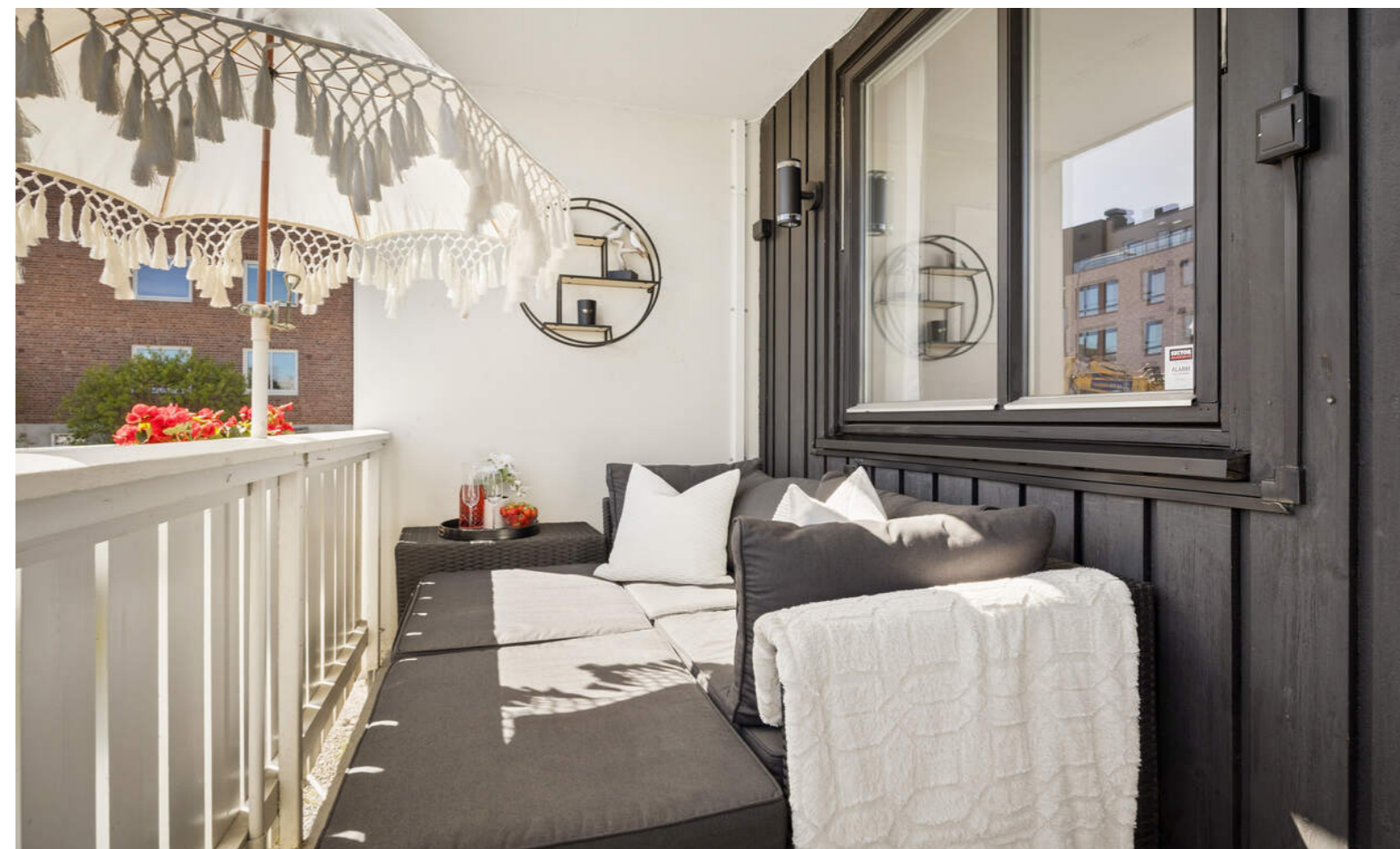
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Engene 92A, 3012 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 113, bnr. 136, andelsnr. 9, org.nummer 951817597 i Borettslaget Engene 92

Prisantydning: 3.390.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 76.153,-

Totalpris: 3.476.143,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1974

Rom/soverom: 2/1

BRA: 57 m²

BRA-i: 49 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Det er venteliste for parkeringsplass foran bygget. Søknad om plass sendes til styret, og tildeling skjer etter ansiennitet. Bak bygget er det gratis parkering etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Tomt: 3135 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 4.891,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, renovasjon, tv/internett, drift og vedlikehold, styrehonorar, felles byggforsikring, forretningsførsel, vask av fellesarealer, måking/gressklipping m.m. Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Energimerke: Energiklasse: D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	14	18	19
Fasade/balkong	Stue/kjøkken	Soverom	Bad
20	21	22	24
Entré	Fellesareal	Plantegning	Boligen i bilder
28	34	74	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

Eiendomsmegler: **Markus Alm Thoen**



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

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

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - din trygghet

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

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

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

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

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

Markus A. Thoen

Markus Alm Thoen
Eiendomsmegler



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet /

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / Område: Bragernes/Brakerøya

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

Leiligheten i Engene 92A har en ideell beliggenhet i sentrum på Bragernes/Brakerøya. Bor du her er det kun en spasertur unna alt du behøver og ønsker i hverdagen. Butikker, trening, restauranter, utesteder, studier, shopping, kulturtilbud og buss- og togtilbud. SATS Drammen ligger kun 2 minutter fra ytterdøren. Interessere deg for kultur, har du enkel tilgang til konserter, kunstutstillinger, teater og kino. Like i nærheten ligger også det nye sykehuset.

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

De hyggelige restaurantene ved Drammenselva og Bragernes torg er absolutt verdt et besøk.

Rett ved leiligheten ligger CC Drammen med et godt utvalg av



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶 Brandtenborggata Linje 37, 61, 71, 72, 73, 139, 251, 261	1 min 0.1 km
🚶 Brakerøya stasjon Linje L1, RE11, R12, R13	10 min 0.9 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	52 min
✈ Oslo Gardermoen	1 t 6 min

DAGLIGVARE

Kiwi Brakerøya PostNord	3 min 0.3 km
Meny Brakerøya Post i butikk	4 min 0.3 km

VARER/TJENESTER

📦 CC Drammen	6 min
🏪 Apotek1 Brakerøya	4 min

SPORT

🎾 Fjellheim tennisbane Tennis	5 min 0.4 km
🏫 Fjellheim skole, gymsal Aktivitetshall	8 min 0.7 km
🏊 EVO CC Drammen	6 min
🏊 SATS Drammen	6 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 CC Drammen	3 min
🚗 Recharge St1 Brakerøya	5 min



butikker og spisesteder. Torget Vest og Magasinet ligger også godt innen rekkevidde.

Kort gangavstand til bussen med buss nr. 61, 71, 72 og 139. Med buss nr. 71 kommer du deg til Strømsø Torg på rundt kvarteret. Det er gangavstand til Brakerøya togstasjon med god kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Med toget kommer du deg inn til hovedstaden på rundt 30 minutter eller flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1

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

time. Generelt god offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum. Lett adkomst ut til E18-aksen, noe som gjør pendling til Drammen, Oslo eller resten av regionen lett og praktisk.

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

På Bragernes er det kort vei til fine turmuligheter - året rundt. Flott tur opp til Spiralen med café. Dette er også et godt utgangspunkt for flere turer innover marka. På 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 barnefamilie. På sommerhalvåret er det blant annet muligheter for terrengsykling, zipline og populær klatrepark.

Bebyggelse

Sentralt boligområde bestående primært av leiligheter og

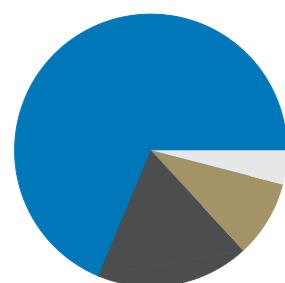


næring.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

BOLIGMASSE



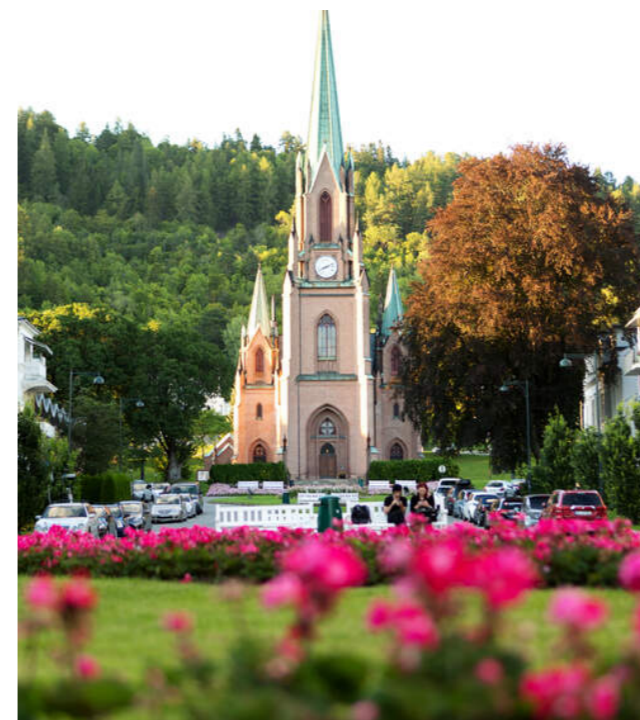
4% enebolig
9% rekkehus
68% blokk
18% annet

SKOLER

Bragernes skole (1-7 kl.) 316 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	5 min 3.3 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 kl.) 75 elever, 8 klasser	9 min 3.5 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	9 min 3.5 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	23 min 1.9 km
St. Hallvard videregående skole 750 elever, 26 klasser	5 min 2.7 km

BARNEHAGER

Bragernes Strand barnehage (1-5 år) 40 barn	7 min 0.6 km
Brannposten barnehage (3-5 år) 28 barn	12 min 0.9 km
Løkkebergene Vels barnehage (0-5 år) 41 barn	15 min 1.1 km







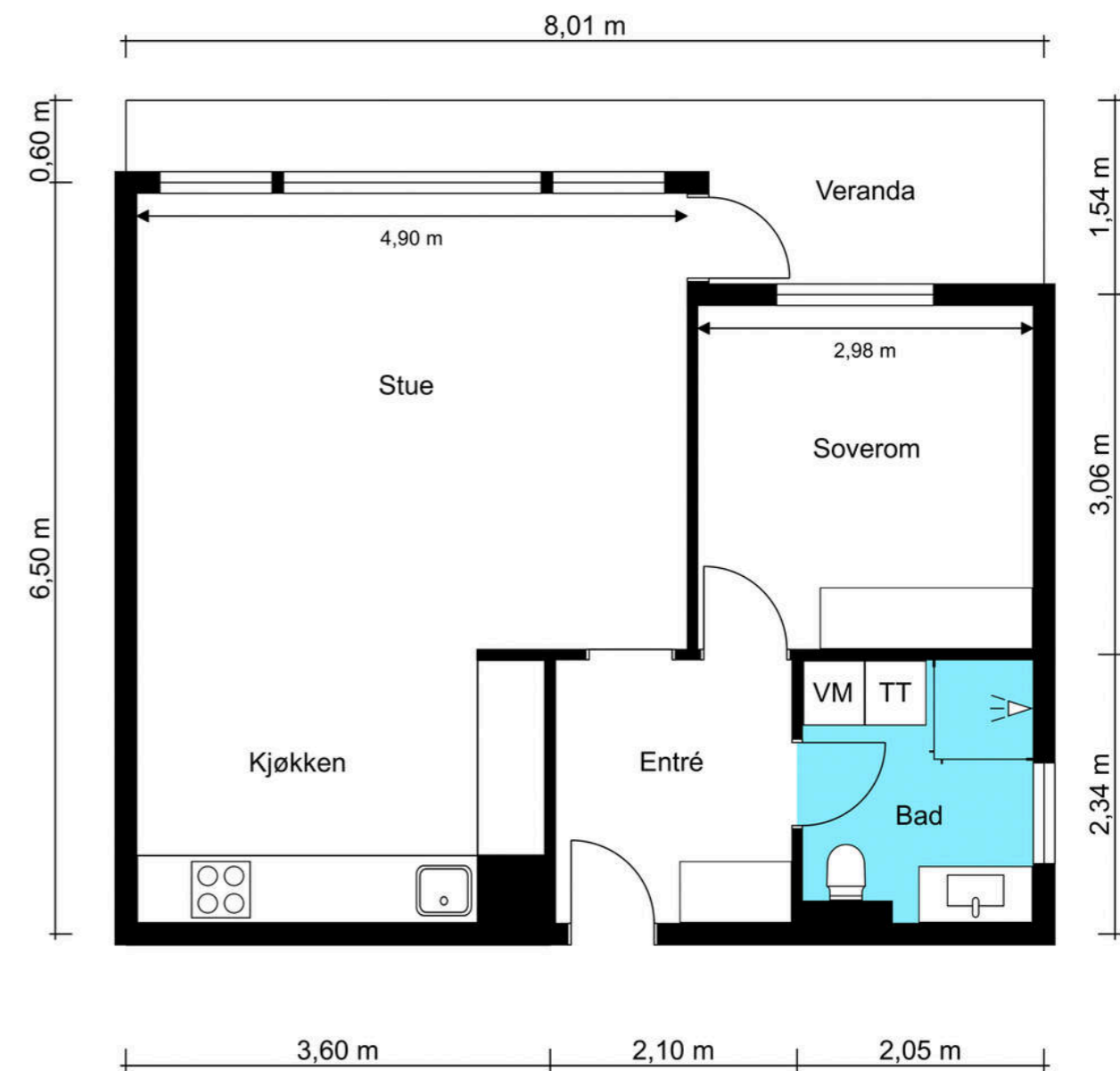








PLANTEGNING



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

PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Det er venteliste for parkeringsplass foran bygget. Søknad om plass sendes til styret, og tildeling skjer etter ansiennitet. Bak bygget er det gratis parkering etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

Øvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tomtestørrelse

3 135 m²

Beskrivelse av tomt

Borettslaget har fine fellesarealer rundt bebyggelsen. Grøntarealer, asfalterte internerveier og sittegrupper for beboerne. Stort grøntareal utenfor egen balkong. I tillegg til felles sykkelbod i kjelleren, er det også utendørs sykkelstativ.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater/panel. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Vinduer med isolerglass, fra 1997 og 1999. Vindu på bad er fra 2014. Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Balkongdøren er fra 1997.

Innvendig generelt:

Gulv med laminat og fliser. Vegger og himlinger med sparklet/pussede og malte overflater. Veggfliser på badet. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via ventiler i

vinduer. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 100 liter.

Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Onsdag, 22. april 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2023. Fra forrige eier iht egenerklæring: Nytt blandedbatteri i servant og dusj på bad, samt ny dusj.
2026. Spraylakkert metalldetaljer dusj og spyleknapp til toalett.

2013. Fra forrige eiers egenerklæring: Nytt flislagt bad, inkludert nytt vindu. Membran og sluk oppgradert samtidig.

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

2025. Nytt tak på søppelbod ute. Utført i regi av borettslaget.

2023. Ny ledning og nye vinduer i vegg mot nord. I regi av borettslaget.

2021. Ny takpapp. Malt balkonger på østvegg og vestvegg. I regi av borettslaget.

2019. Malt østvegg, sørvegg og vestvegg. I regi av borettslaget.

2018. Nye sluk på balkonger. I regi av borettslaget.

2025. Malt alle vannbrett under utvendige vinduer i leiligheten.

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

2018 Ifølge forrige eiers egenerklæring: Fukt i kjeller medførte drenering (se eget punkt) og nye vifter og grep for å bedre ventilasjon.

- Er det utført arbeid med drenering?

2018. Drenert nordside, vestsida og noe på sørsida pga fukt i kjeller (se eget punkt) I regi av borettslaget.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

2026. Oppgradering av heis (antatt el-relatert arbeid)

2026. Nye utvendige lamper og stikk balkong.

2025. Innvendig belysning i bygget skiftet til LED. I regi av borettslaget.

2025. Nytt fibernett i hele bygget.

2025. Byttet bryter til dimmer i entre.

2024. To nye stikkontakter ved gulv i soverom.

2024. El-kontroll. Ble da lagt opp jording til to stikkontakter som manglet dette, resten ok. Byttet bryter til dimmer i soverom og stue.

2021. Nye varmekabler i entre. Ny komfyrvakt.

2017. Nytt sikringsskap med automatsikringer. I regi av borettslaget.

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

2026. Byttet de originale utvendige inntaksrørene for vann med nye (pågår pr dags dato)

2025. Rørfornyning av avløpsrør på/fra tak. Utskifting av avløpsrør i kjeller. Nytt rør i rør system til leilighetene.

2023. Spyling av avløpsrør. Ny Waterguard kjøkken, Forrige eier har ifølge sin egenerklæring dokumentasjon.

2021. Fra forrige eiers egenerklæring: Utbedring etter vannlekkasje kjøkken. Forsikring dekket skaden/utbedringen (skaderapport til forrige eier). Ved siden av rør reparasjon ble store deler av kjøkken demontert og montert, samt at deler av gulv ble revet opp og nye plater lagt under. Alt ok deretter.

2021. Fra forrige eiers egenerklæring: Ny kjøkkenvask inkludert nytt blandedbatteri.

2019. Ny hovedvannledning. I regi av borettslaget.

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

2024. Reparert fuger i flisgulv i entre. Byttet til epoxy fugemasse (mye sterkere) av faglært som vennetjeneste.

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

Forrige eier hadde, ifølge sin egenerklæring, sett sølvkre på bad (muntlig oppgitt til to ganger i 2020-2024). Satte da ut feller uten fangst. Det understrekes at nåværende eier aldri har observert sølvkre eller andre skadedyr i boligen (2024-2026).

- Er det utført radonmåling?

2015. Radonmåling i alle leiligheter i 1.-3. etasje (i regi av borettslaget). Det ble målt under 30 Bq/kubikkmeter, som er langt under anbefalte verdier (under 100 Bq/kbm)

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

Ifølge forrige eiers egenerklæring, som satt i styret i borettslaget i 2024: Vinduer mot sør vurderes utskiftet ca.

2030. Finansiering er ikke avklart da det er så langt frem i tid. Kan medføre noe økte felleskostnader dersom lån blir nødvendig.

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

I. Arbeid gjort av fagfolk

2023: Nye plissegardiner i stue. Kjells Markiser, ifølge forrige eiers egenerklæring

II. Arbeid gjort av fagfolk som vennetjeneste

2026: Tak og taklister i stue, kjøkken, entre malt. Samme med ytterdør innvendig.

2026: Kjøkkenfronter slipt, grunnet og malt 3 strøk utvendig og innvendig (1 front malt kun 2 ganger innvendig). Samtlige håndtak byttet samtidig.

2024: Malt innvendige vegger 2 strøk soverom, entre, kjøkken og stue.

2021: Nye fliser i entre (ifølge forrige eiers egen erklæring).

2021: Ny benkeplate kjøkken, med nye fiskebensfliser over kjøkkenbenk.

III: Arbeid gjort av ufaglærte

2026: Nytt dørhåndtak og låsekasse ytterdør.

2026: Satt på hardplast/fuget rundt listehjørner balkong (kosmetisk).

2021: Montert nytt integrert kjøleskap, samt malt kjøkkenfronter og spraylakkert håndtak (ifølge forrige eiers egenerklæring).

2021: Nytt gulv stue og soverom (ifølge forrige eiers egenerklæring)

2021: Malt og lagt nye lister, malt vegger og installert nye dørhåndtak (ifølge forrige eiers egenerklæring).

2013: Nytt kjøkken (IKEA).

IV. Annet

a) Utekran ved balkong kan lage noe lyder/støy ved bruk fra rør i vegg bak TV i stuen. Ifølge forrige eier er styret informert, og det er blitt enighet om at denne kranen kun benyttes ved nødvendighet/så sjeldent som mulig, og kun i korte perioder.

b) Lite hakk på servantinnredning bad er ifølge forrige eier tett, men har en liten fargeforskjell fra porselenet/materialet på resten av servanten.

c) Diverse metalldetaljer bad er lakkert, dette bør ifølge forrige eier flakkes over med jevne mellomrom da det kan flasse.

d) Kjøkkenbelysningen over kjøkkenbenk består av fire deler med til sammen 11 lyspunkter. En av de fire delenes av/på knapp virker ikke, men dette har ikke vært til sjanse da betjening via hovedbryter på vegg fungerer

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av entré, bad, stue/kjøkken og soverom. Balkong. Leiligheten disponerer også to kjellerboder.



Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 kvm

1. etasje
BRA-i: 49 kvm
Total BRA: 49 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 8 kvm

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

Standard

En gjennomgang av leilighetens rom:

Entré:
Entréen gir et godt førsteinntrykk og har store gulvfliser i marmormønster, nyere varmekabler fra 2021 og nymalte vegger fra 2024 i en dus beigetone. God plass til oppheng av klær og oppbevaring av sko.

Stue og kjøkken:
Stuen er lys, romslig og enkel å møblere. Her er det plass til

både spisebord og sofagruppe. Det er lagt lys enstavs laminat på gulvet, vegger ble malt i 2024, tak og taklister ble malt 2026. Rommet har store vinduer som sikrer godt med dagslys, og det er dør ut til balkongen fra stuen.

Åpent mot stuen ligger et stilrent kjøkken fra IKEA. Kjøkkenet er oppgradert i 2026 med nye håndtak og kjøkkenfronter. Benkeplaten i laminat ble skiftet i 2021, samtidig som det ble lagt lekke fiskebensfliser på veggen. Kjøkkenet har integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn og kjøleskap med fryser (2021). Opplegg for oppvaskmaskin. Nyere komfyrvakt og waterguard fra 2021.

Balkong:
Ut fra stuen ligger en sydvendt balkong på ca. 8 kvm. Balkongen har takoverbygg, markise og plass til en liten sittegruppe. I 2026 ble det skiftet utebelysning og stikkontakt.

Baderom:
Badet er fra 2013, men er oppgradert med blant annet blandebeholder og dusj fra 2023. Badet har mørke gulvfliser med underliggende varme, lyse veggfliser og nyere vindu i enden. Utstyrt med vegghengt toalett, servant nedfelt i skuffeseksjon, speilskap og romslig dusj. Opplegg for vaskemaskin under benk.

Soverom:
Soverommet har enstavs laminat på gulvet og malte veggflater fra 2024. Plass til seng, nattbord og garderobeskap.

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

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Boligen har fått følgende TG2:

- Vinduer: Vinduene for uten om det i badet, har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Dører: Isolererglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon.
- Balkong: Det er registrert slitasje på konstruksjonen.
- Bad: Det er registrert svertesopp på fuger. Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Det ble ikke registrert synlig drens-spalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring.
- Vannledninger: Det er registrert en drenerør fra fordelerskapet, men det er ikke lokalisert noe siklemikk på vegg, eller drenering ut til badet.
- Avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.

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

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.
Varmekabler på badet og nyere varmekabler i entreen fra 2021.

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

Info strømforbruk

Selger har hatt et årlig strømforbruk på ca. 6600 kWh.

Info energiklasse

For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

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

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om borettslaget

Kjøper du en andel i et borettslag blir du eier av en andel som gir deg enerett til å bruke en bestemt bolig i borettslaget. Borettslaget eier eiendommen og tomten. Du eier altså ikke boligen direkte, men indirekte gjennom at du eier en andel som gir bruksrett til boligen. Når du kjøper en andel i et borettslag må du forholde deg til borettslagets vedtekter og husordensregler.

Borettslaget leier inn firmaer som tar for seg måking, gressklipping og vask av fellesarealer.

Felles vaskeri og sykkelbod i kjeller.

Felleskostnader pr. mnd

4.891,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, renovasjon, tv/internett, drift og vedlikehold, styrehonorar, felles byggforsikring, forretningsførsel, vask av fellesarealer, måking/gressklipping m.m.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesgjeld

76.153,- per mandag, 13. april 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Husbanken

Lånenr.: 11496875

Lånetype: Serielån

Rentesats: 4,08%

Restsaldo: 679 554,00

Innfrielsesdato: 01.03.2035

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 2

IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98208047442

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,49%

Restsaldo: 3 712 876,00

Innfrielsesdato: 30.11.2052

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Andel fellesformue

51.254,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2025 viser følgende:

Driftsinntekter: kr. 3 295 405

Driftskostnader: kr. 3 388 418

Finanskostnader: kr. 248 472

Årsresultatet viste et underskudd på kr. -341-482

Disponible midler i utgangen av 2025 var kr. 2 941 103,- og sum egenkapital pr. 31.12.2025 var kr. 4 758 677,-.

Info fra selger: Utskifting av vinduer og fasade er fullført på baksiden av bygget, planlegges å gjøre samme på forsiden av bygget rundt år 2030. Sameiet er usikre om de kommer til å ta opp lån eller bruke oppsparte midler.

Forkjøpsrett

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Fra borettslagets husordensregler: Husdyr er ikke tillatt hvis ikke gode grunner taler for det, og dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere i borettslaget. Før eier eller beboer skaffer seg dyr eller flytter inn med dyr, plikter vedkommende å søke styret skriftlig om dette, og avvente styrets vedtak. Styret har søknadsskjema. I søknaden skal det fremgå hvorfor man vil ha dyr, dyrets rase, type, tilsyn og om det kun er innedyr. Dette gjelder også for pass av andres dyr over et døgn. Styret plikter å behandle søknaden snarest og kan sette betingelser dersom dyreholdet tillates.

Forsikring

Forsikringsselskap Tryg Forsikring

Polisenummer 6653170

Sikringsordning

Sikringsfond er en forsikringsordning som dekker tap borettslaget får som følge av at andelseiere misligholder betaling av løpende fellesutgifter. Medlemskap i sikringsordning kan tegnes av det enkelte borettslag, eller av boligbyggelag på vegne av tilknyttede borettslag. Borettslaget har ikke sikringsordning for ubetalte fellesutgifter, som betyr at dersom en av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne.

Formuesverdi primær

667.771,- for 2024

Formuesverdi sekundær

2.671.083,- for 2024

Info formuesverdi

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

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

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

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

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm etter forbruk, forsikringer etter egen avtale, fellesutgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadsplichtige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven.

Det foreligger dokumentasjon på ferdigattest datert 16.11.1973 (et gjennomslag av ferdigattesten for tilbygg og innredning som i sin tid ble sendt til byggherren.)

Det foreligger ferdigattest på heis datert 23.06.2005.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/113/136:

22.05.1970 - Dokumentnr: 2366 - Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger m.v.

Kjerneinformasjon

07.12.1993 - Dokumentnr: 18704 - Bestemmelse om gjerde Div. ledninger, rett for Drammen oppmålingsvesen å ha polygonpunkt på arealet. Avståelse av ca. 25,- m2 gategrunn fra Drammen kommune til d.e. Med flere bestemmelser

Dokumentnr: 901839 - Opprettelse av matrikkelenheten

11.09.1992 - Dokumentnr: 12753 - Grensejustering Areal 3139m2.

01.01.2020 - Dokumentnr: 1238644 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0602 Gnr:113 Bnr:136

01.01.2024 - Dokumentnr: 752570 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3005 Gnr:113 Bnr:136

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er avsatt til boligbebyggelse, nåværende ved kommuneplanen datert 18.06.2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 390 000,00 (Prisantydning)
76 153,00 (Andel av fellesgjeld)

3 466 153,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmeloverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

3 467 243,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 476 143,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er

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

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

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

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

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også

Kjerneinformasjon

kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger allikevel som vedlegg til dette prospekt.

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Ingrid Irene Halvorsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til

kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 37 500 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr. stk. 2 gratis deretter kr 3.500,-.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Kjerneinformasjon

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
11.5.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport



📍 Engene 92 A, 3012 DRAMMEN

🏠 DRAMMEN kommune

gnr. 113, bnr. 136

Andelsnummer 9

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 49 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 22424-1547

Referansenummer: GM2087

Foretak: BOLIGKONSULT AS



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

Boligkonsult AS

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



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

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



Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 2 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 3 av 16



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

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

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med plater/panel.
- Yttertak i oppført betongdekke, teknet med takpapp.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

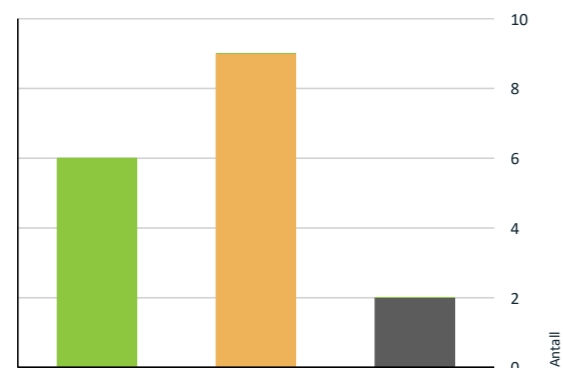
Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt](#) [Gå til side](#)
- ! [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning](#) [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TO IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! [Innvendig > Overflater](#) [Gå til side](#)

! [Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom](#) [Gå til side](#)

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! [Utvendig > Vinduer](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Dører](#) [Gå til side](#)

! [Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger](#) [Gå til side](#)

! [Tekniske installasjoner > Vannledninger](#) [Gå til side](#)

! [Tekniske installasjoner > Avløpsrør](#) [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 6 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1973

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

! TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, fra 1997 og 1999.
Vindu i bad er fra 2014.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene for uten om det i badet, har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av vinduer bør planlegges.

! TO 2 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Balkongdøren er fra 1997.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolerglassene har nådd en alder der det erfaringsmessig foreligger en usikker fremtidig funksjon. Over tid svekkes kantforseglingen mellom glasslagene, noe som øker risikoen for punktering og redusert isolasjonsevne. Utskifting av dører med isolerglass bør planlegges.

! TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Veranda i trekonstruksjon, målt til ca. 8 m².

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

INNVENDIG

! TO IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde:

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 7 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Ca. 2,37 meter, målt i stue.

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

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2013. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert svertesopp på fuger. Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

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

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 8 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Det er avvik:

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

To sluk er i plast. Synlig membran i hovedsluket.

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for uttetheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning: Skap med glatte fronter. Overskap med speilfronter. Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble ikke registrert synlig drengspalte under toalettet, og det foreligger ingen dokumentasjon på annen lekkasjesikring. Dette medfører usikkerhet om sisternen har tilfredsstillende sikring mot lekkasje. Dersom lekkasje oppstår og sisternen ikke er lekkasjesikret, kan vann bli stående skjult i konstruksjonen og over tid føre til skader.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk avtrekk. Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbildet.

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

1. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 9 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Tilstøtende vegger er mot skap og yttervegg noe som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2013.
Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vinduer.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber og rør-i-rør.
Hovedstoppekran: Lokale kraner til bad og kjøkken.
Lekkasjesikring: Ukjent da det ikke er observert siklemikk på vegg i bad, men det er registrert drenering fra bunn av skapet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekrane. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert en dreneringsrør fra fordelerskapet, men det er ikke lokalisert noe siklemikk på vegg, eller drenering ut til badet. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, er det ukjent hvordan lekkasjesikringen er ivaretatt.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast og støpejern.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluger, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 10 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via ventiler i vinduer.

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

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 100 liter.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdripp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

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

Inntak og sikringskap

2. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, nyere enn fem år. Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke nødvendigvis tilstanden av anlegget.

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 11 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

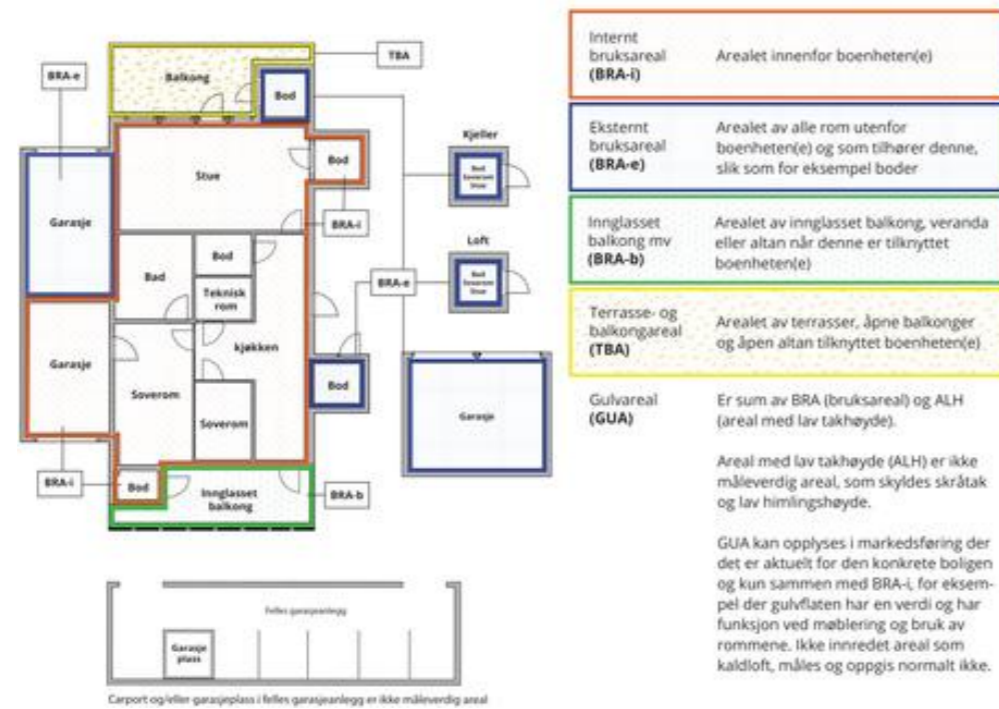
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Aralet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 12 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	49			49	8
Kjeller		8		8	
SUM	49	8			8
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
Kjeller		Bod 1, bod 2	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Rommene betegnes slik de fremstår og blir benyttet som under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealmålingen er ikke kontrollert opp mot godkjente plantegninger.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 13 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.4.2026	Martin Sjønnesen	Takstingeniør
	Ingrid Irene Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	113	136		0	3135.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Engene 92 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Engene 92

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ENGENE 92	951817597			Halvorsen Ingrid Irene

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

9

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	
2	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 14 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

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

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

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

•Vurdering mot byggeregler

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 22424-1547

Befaringsdato: 22.04.2026

Side: 15 av 16

Engene 92 A, 3012 DRAMMEN
Gnr 113 - Bnr 136
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

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

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

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Engene 92A, 3012 DRAMMEN

21 Apr 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Engene 92A	Engene 92A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Kjøpte i mai 2024

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.

Siden juli 2024

Informasjon om selger

Selger

Halvorsen, Ingrid Irene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra forrige eier iht egenerklæring: Nytt blandebatteri i servant og dusj på bad, samt ny dusj

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Krokstad Rør

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Spraylakkert metalldetaljer dusj og spyleknapp til toalett

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2013

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fra forrige eiers egenerklæring: Nytt flislagt bad, inkludert nytt vindu. Membran og sluk oppgradert samtidig.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent (forrige eier har dokumentasjon)

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

Side 2



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nytt tak på søppelbod ute

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Utført i regi av borettslaget.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2023

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny ledning og nye vinduer i vegg mot nord

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2 Årstall

2021

4.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny takpapp

4.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

I regi av borettslaget

4.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

4.4.1 Navn på arbeid

Side 3



Nytt arbeid

4.4.2 **Årstall**
2021

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

4.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Malt balkonger på østvegg og vestvegg

4.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

4.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.5.2 **Årstall**
2019

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

4.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Malt østvegg, sørvegg og vestvegg

4.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

4.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.6.2 **Årstall**
2018

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

4.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nye sluk på balkonger

4.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

4.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.7.2 **Årstall**
2025

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

4.7.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Malt alle vannbrett under utvendige vinduer i leiligheten

Side 4



Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
2018 - Ifølge forrige eiers egenerklæring: Fukt i kjeller medførte drenering (se eget punkt) og nye vifter og grep for å bedre ventilasjon.

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

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

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2018

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

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Drenert nordside, vestside og noe på sorside pga fukt i kjeller (se eget punkt)

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

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**
2026

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

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering av heis (antatt ei-relatert arbeid)

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 5



I regi av borettslaget

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

10.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
 2026

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

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nye utvendige lamper og stikk balkong

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Faglært som vennetjeneste

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

10.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
 2025

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

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Innvendig belysning i bygget skiftet til LED

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 I regi av borettslaget

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

10.4.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.4.2 **Årstall**
 2025

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

10.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nytt fibernett i hele bygget

10.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Telia

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

10.5.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.5.2 **Årstall**

Side 6



2025

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

10.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet bryter til dimmer i entre

10.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Faglært som vennetjeneste

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

10.6.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.6.2 **Årstall**
 2024

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

10.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 To nye stikkontakter ved gulv i soverom

10.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Boligelektrikeren

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

10.7.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.7.2 **Årstall**
 2024

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

10.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ei-kontroll. Ble da lagt opp jording til to stikkontakter som manglet dette, resten ok.

10.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Gjerberg Elektro

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

10.8.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.8.2 **Årstall**
 2024

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

10.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet bryter til dimmer i soverom og stue

10.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Side 7



Faglært som vennetjeneste

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

10.9.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.9.2 **Årstall**
 2021

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

10.9.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nye varmekabler i entre

10.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Gjerberg Elektro

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

10.10.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.10.2 **Årstall**
 2021

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

10.10.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Ny komfyrvakt

10.10.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Faglært som vennetjeneste (ifølge forrige eiers egenerklæring)

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

10.11.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

10.11.2 **Årstall**
 2017

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

10.11.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Nytt sikringsskap med automatsikringer

10.11.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 I regi av borettslaget

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

Rør

Side 8



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

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
 2026

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

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Byttet de originale utvendige inntaksrørene for vann med nye (pågår pr dags dato)

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 I regi av borettslaget

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

13.2.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.2.2 **Årstall**
 2025

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

13.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Rørfornying av avloprør på/fra tak

13.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 I regi av borettslaget

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

13.3.1 **Navn på arbeid**
 Nytt arbeid

13.3.2 **Årstall**
 2025

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

13.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Utskifting av avloprør i kjeller

13.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 I regi av borettslaget

13.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Side 9



Ja Nei

13.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.4.2 **Årstall**
2025

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

13.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt rør i rør system til leilighetene

13.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

13.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.5.2 **Årstall**
2023

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

13.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Spyling av avloppsrør

13.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

13.6.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.6.2 **Årstall**
2023

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

13.6.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny Waterguard kjøkken Forrige eier har ifølge sin egenerklæring dokumentasjon

13.6.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Sandseter VVS

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

13.7.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.7.2 **Årstall**
2021

13.7.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Side 10



Faglært Ufaglært

13.7.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fra forrige eiers egenerklæring: Utbedring etter vannlekkasje kjøkken. Forsikring dekket skaden/utbedringen (skaderapport til forrige eier). Ved siden av rør reparasjon ble store deler av kjøkken demontert og montert, samt at deler av gulv ble revet opp og nye plater lagt under. Alt ok deretter.

13.7.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
SSG

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

13.8.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.8.2 **Årstall**
2021

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

13.8.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Fra forrige eiers egenerklæring: Ny kjøkkenvask inkludert nytt blandebatteri

13.8.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Faglært som vennetjeneste

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

13.9.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.9.2 **Årstall**
2019

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

13.9.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny hovedvannledning

13.9.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Side 11



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2018

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

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Se tidligere forklaring om fukt kjeller, der nye vifter ble satt inn.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
I regi av borettslaget

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

Skjevheter og sprekker

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**
2024
Reparert fuger i flisgulv i entre. Byttet til epoxy fugemasse (mye sterkere) av faglært som vennetjeneste.
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?**
Forrige eier hadde, ifølge sin egenerklæring, sett solvkre på bad (muntlig oppgitt til to ganger i 2020-2024). Satte da ut feller uten fangst.
Det understrekes at nåværende eier aldri har observert solvkre eller andre skadedyr i boligen (2024-2026).
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

Side 12



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspåtlitte tiltak?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
2015
Radonmåling i alle leiligheter i 1.-3. etasje (i regi av borettslaget). Det ble målt under 30 Bq/kubikkmeter, som er langt under anbefalte verdier (under 100 Bq/kbm)

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Ifølge forrige eiers egenerklæring, som satt i styret i borettslaget i 2024:
Vinduer mot sør vurderes utskiftet ca 2030. Finansiering er ikke avklart da det er så langt frem i tid. Kan medføre noe økte felleskostnader dersom lån blir nødvendig.

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
- Skriv opplysningene her:**
I. Arbeid gjort av fagfolk
2023: Nye plissegardiner i stue. Kjells Markiser, ifølge forrige eier segenerklæring

Side 13



II. Arbeid gjort av fagfolk som vennetjeneste

2026: Tak og taklister i stue, kjøkken, entre malt. Samme med ytterdør innvendig.
 2026: Kjøkkenfronter slipt, grunnet og malt 3 strøk utvendig og innvendig (1 front malt kun 2 ganger innvendig). Samtlige håndtak byttet samtidig.
 2024: Malt innvendige vegger 2 strøk soverom, entre, kjøkken og stue.
 2021: Nye fliser i entre (ifølge forrige eiers egen erklæring).
 2021: Ny benkeplate kjøkken, mednye fiskebensfliser over kjøkkenbenk.

III. Arbeid gjort av ufaglærte

2026: Nytt dørhåndtak og låsekasse ytterdør.
 2026: Satt på hardplast/fuget rundt listehjørner balkong (kosmetisk).
 2021: Montert nytt integrert kjøleskap, samt malt kjøkkenfronter og spraylakkert håndtak (ifølge forrige eiers egen erklæring).
 2021: Nytt gulv stue og soverom (ifølge forrige eiers egen erklæring).
 2021: Malt og lagt nye lister, malt vegger og installert nye dørhåndtak (ifølge forrige eiers egen erklæring).
 2013: Nytt kjøkken (IKEA).

IV. Annet

a) Utekran ved balkong kan lage noe lyder/støy ved bruk fra rør i vegg balk TV i stuen. Ifølge forrige eier er styret informert, og det er blitt enighet om at denne kranen kun benyttes ved nødvendighet/så sjeldent som mulig, og kun i korte perioder.
 b) Lite hakk på servantinledning bad er ifølge forrige eier tettet, men har en liten fargeforskjell fra porselenet/materialet på resten av servanten.
 c) Diverse metalledetjer bad er lakkert, dette bør ifølge forrige eier flakkes over med jevne mellomrom da det kan flasse.
 d) Kjøkkenbelysningen over kjøkkenbenk består av fire deler med tilsammen 11 lyspunkter. En av de fire delenes av/på knapp virker ikke, men dette har ikke vært til sjanse da betjening via hovedbryter på vegg fungerer.


Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklærings skjema

Name: **Ingrid Irene Halvorsen** Date: **2026-04-21**

Identification

 Ingrid Irene Halvorsen



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

ORDENS - OG GÅRDSREGLEMENT FOR BORETTSLAGET ENGENE 92, DRAMMEN

1.

Alle inngangsdører skal være låst hele døgnet - også om sommeren. Ingen beboere må åpne dører for personer som ikke skal til vedkommende beboer. Dette gjelder også dørselgere.

2.

- a) Alle beboere pålegges å bruke "**FLYTENDE AVLØPSÅPNER**" til å slå i sluk og vasker en gang i blant, for å hindre at det går tett. Det må **IKKE** brukes PLUMBO.
b) Staking av vask og sluk besørgeres av hver enkelt beboer. Hvis tette avløp, ring POWER CLEAN på gratisnummer 800 35 300.

3.

- a) **Arbeid** i leilighetene som medfører støy (**eksempelvis hamring, boring**) er ikke tillatt på **søn- og helligdager**.
b) **Arbeid** i leilighetene som medfører støy er KUN tillatt mellom kl. **07.00 - 18.30** på hverdager, og mellom kl. **10.00 - 18.00** på **lørdager**.

4.

- a) **Sykler** skal parkeres i kjeller eller i stativ ute.
b) **Det** er ikke tillatt å plassere noe i oppganger, korridorer eller kjellerganger.
c) **Unntak fra a) og b)** ovenfor krever skriftlig tillatelse fra styret.

5.

Alt **AVFALL** må sorteres i **POSER** etter gjeldende regler for **kildesortering**. Dette gjelder ikke papir, papp og aviser som legges rett i containeren. Sjøppelposer må ikke henges i korridorene. Er du usikker, ta kontakt med styret, vaktmester eller kommune for lokale bestemmelser.

6.

HUSDYR er ikke tillatt hvis ikke **gode** grunner taler for det, og dyreholdet må ikke være til ulempe for andre beboere i borettslaget. Før eier eller beboer skaffer seg dyr eller flytter inn med dyr, plikter vedkommende å søke styret skriftlig om dette, og avvente styrets vedtak. Styret har søknadsskjema. I søknaden skal det fremgå hvorfor man vil ha dyr, dyrets rase, type, tilsyn og om det kun er innedyr. Dette gjelder også for pass av andres dyr over et døgn. Styret plikter å behandle søknaden snarest og kan sette betingelser dersom dyreholdet tillates.

7.

Renovering av BAD og KJØKKEN må gjøres **fag- og forskriftsmessig**.

Når arbeidet er utført, plikter beboer/andelseier å meddele styret skriftlig hvem som har utført arbeidene, adressen til vedkommende og hva som er gjort.

Når borettslaget foretar renovering, f.eks. utskiftning av røropplegg - som også eventuelt berører leilighetene - vil andelseier ikke få annen standard enn det borettslaget bestemmer - selv om andelseier fra tidligere eventuelt har høyere standard.

I henhold til Lov om borettslag §5-12 er det andelseier som skal holde leiligheten i forsvarlig stand og vedlikeholde/skifte ut det som er nødvendig.

Borettslagets vedlikeholdsplikt gjelder utskiftning av vinduer og ytterdører til leilighetene, eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er innebygd i bærende konstruksjoner. Tilsvarende gjelder for felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom leilighetene.

8.

VENTILASJON: Det **skal ikke** være motor i ventilator over komfyr på kjøkkenet. Mange har det, men disse skal ikke brukes da det er nok trekk i fellesanlegget. Hvis beboer bruker motor i ventilatorviftene blir det svikt i fellesanlegget, og dårligere ventilasjon for alle.

Filter tilhørende ventilator må beboer rense selv. Ventilatoravtrekket skal aldri tildekkes/stenges, da dette også fører til dårligere ventilasjon. Gjelder også ventilasjon på bad/wc.

9.

FREMLEIE: Andelseier må søke styret skriftlig om fremleie av leiligheten.

I søknaden skal det fremgå hvorfor man vil leie ut leiligheten, hvor lenge leieforholdet skal vare, og hvem man skal fremleie til, fordi fremleier skal godkjennes av styret.

10.

- a) Tøy må ikke henge ute på søn- og helligdager.
b) Lufting og banking av tøy må ikke foretas ved siden av opphengt tøy.
c) Banking/risting av gulvtepper og matter må ikke skje fra balkonger.
d) Det er ikke tillatt å riste eller banke tøy i trappeoppgangene eller fra vinduene.
e) Lufting av tøy fra vinduer eller balkongrekkverk er ikke tillatt.
f) Hvis det tørkes tøy på balkongen, må tørkesnorene henge lavere enn høyden på rekkverket. Snorene må ikke festes i takrenner eller nedløpsrør.
g) Blomsterkasser som henges utenfor balkongrekkverk eller plasseres opp på rekkverket må skrues meget godt fast. Dette er beboers ansvar.

11.

VASKEKJELLER: Hver beboer som ønsker å bruke vaskekjeller skriver seg opp med leilighetsnummer på liste som er satt opp i vaskekjeller. Etter bruk stryker man seg ut. Se for øvrig oppslag i vaskekjeller.
Feil på maskiner eller annet utstyr i vaskekjeller meldes straks til styret eller vaktmester.

12.

- a) Røyking er forbudt i korridorer, vaskekjeller samt kjeller med tilknytning til bodene.
- b) Beboer plikter å ha røykvarsler og har ansvaret for at den virker.
- c) Hver leilighet har installert brannslukningsapparat (pulverapparat). Det er beboers ansvar å snu disse to-2-ganger i året, og levere apparatet til service ved behov.

13.

Det er forbudt å montere PARABOLANTENNE. Etter skriftlig søknad fra beboer kan styret innvilge dispensasjon. Antenne må ikke i noe fall monteres før styrets eventuelle samtykke foreligger.

14.

Ved tilkobling til radio, tv-apparater eller annet elektrisk utstyr må hver beboer påse at man benytter godkjent utstyr og ledninger.
Hvis noen av disse forhold ikke etterkommes, kan beboer bli erstatningsansvarlig. Ansvar kan gjelde betydelig beløp, da hele anlegget for blokka kan bli ødelagt.

15.

- a) Hver beboer har ansvaret for at parkeringsregler overholdes etter reglementet. Det er reserverte plasser som leies ut til beboerne på fremsiden av blokka hvor gjester ikke kan parkere.
- b) Gjester kan kun parkere på baksiden av blokka - nærmest Engene. Dette er viktig både for snørydding, ambulans og lignende. Skråparkering anbefales.
- c) Motorvarmerboksene skal alltid være låst. Motorvarmer-ledningene må ikke være tilkoblet kontakten dersom den ikke er i bruk.
Dersom noen skader seg på en slik tilkoblet ledning, er det bruker av parkeringsplassen som vil bli stilt ansvarlig.
- d) PARKERINGSPLASSER FØLGER IKKE LEILIGHETENE VED SALG.
Den kan heller ikke fremleies.

Mange er plaget med feilparkering av uvedkommende på reserverte plasser. Vil beboer ha fjernet feilparkerte biler, må beboer ta kontakt med en i styret som vil kunne ordne med borttauing.

16.

- a) Hver beboer bør påse at gjester/besøkende man har ikke forstyrrer unødvendig. Dette gjelder i særlig grad når gjester/besøkende ankommer eller forlater blokka etter kl.21.00.
- b) Beboerne plikter på alle måter å vise hensyn og omtanke for andre beboere - eksempelvis også ved bruk av stereoanlegg.

17.

DUGNADSKASSE: Borettslaget har ingen dugnader hvor beboere er pliktig til å delta. Vi har en dugnadskasse for å opprettholde godt og trivelig miljø inne og ute, og slik at vi kan betale de som ønsker å utføre arbeid.
F.eks. beplantning, vedlikehold o.l. Alle har moralsk plikt til å betale til dugnads-kassa.

18.

Andelseier plikter å overlevere kopi av borettslagets vedtekter og ordens- og gårdsreglementet til kjøper eller fremleier av leiligheten.

19.

Alle henvendelser/klager vedrørende dette ordens- og gårdsreglementet må skje skriftlig til styret. Muntlige henvendelser/klager vil ikke bli behandlet.

Drammen oktober 2005.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

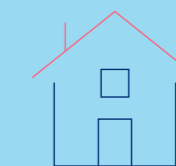
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Engene 92A, 3012 DRAMMEN. Gnr. 113, bnr. 136, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260109
Megler: Markus Alm Thoen, mobil: 40610808, e-post: markus.thoen@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



Markus Alm Thoen

Eiendomsmegler

406 10 808

markus.thoen@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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