

Herman Wildenveys gate 37



Velkommen til

Herman Wildenveys gate 37



Salgsoppgaven produsert 12. august 2025

Øren

Innholdsrikt enderekkehus over 3 plan med usjenert hage og terrasser med utsikt - Gode solforhold - Garasje

Prisantydning	5 750 000,-
Omkostninger	145 100,-
Totalpris	5 895 100,-
BRA-i	157 kvm
Totalt BRA	179 kvm
Soverom	3
Boligtype	Rekkehus
Byggeår	1966

Megler	Simen Eknes Slotsvig
Telefon	404 83 252
E-post	s.slotsvig@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Herman Wildenveys gate 37!

Dette er et flott og innholdsrikt enderekkehus over 3 plan, med inngjerdet hage og flere terrasser med fantastisk utsikt.

Noen høydepunkter:

- 2 stuer
- 3 soverom
- Lekkert kjøkken fra 2019
- Separat toalett og vaskerom
- Lys og flott stue oppgradert i 2020
- Adkomst til uteplass fra hver etasje
- Usjenert og solrik hage med dukkestue
- Flotte terrasser med fantastisk utsikt
- Enkel adkomst med garasje rett utenfor døren
- Attraktivt boområde med nærhet til skog og mark
- Praktisk med bussholdeplasser ca. 200 meter fra boligen

Arealer og innhold

BRA-i:	157 kvm
BRA-e:	22 kvm
Totalt BRA:	179 kvm
TBA:	46 kvm

Beskrivelse

Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Kjellerstue, kontor, toalettrom, vaskerom, bod
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken
BRA-e: 22 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 19 kvm.
TBA: 17 kvm.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

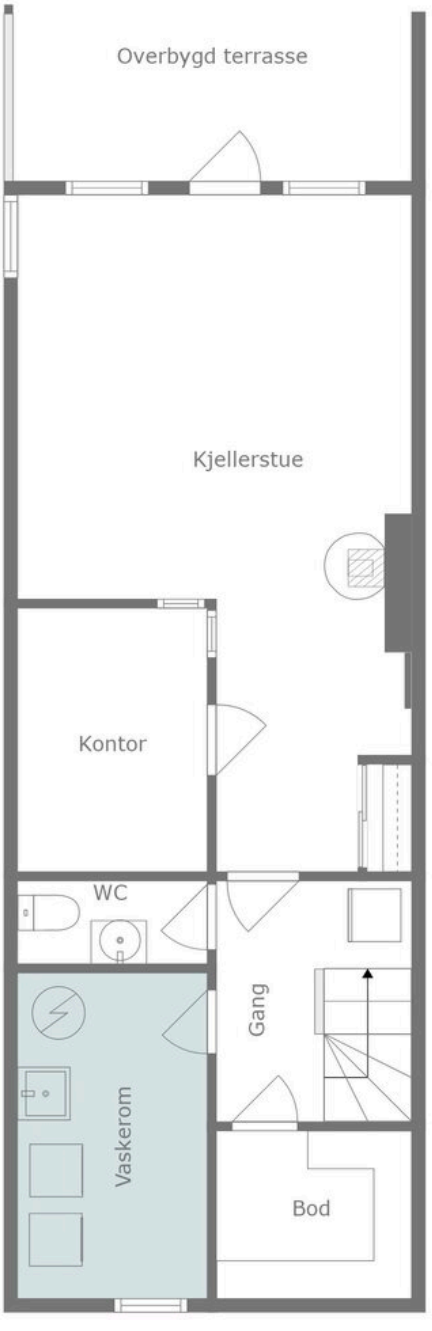
1. Etasje



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

2. Etasje

Kjeller



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.


37
35






























VOLUSPA
Limeout


















35

Informasjon

Herman Wildenveys gate 37

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0254/25

Boligtype og eierform
Rekkehus (Eiet)

Adresse og betegnelse
Herman Wildenveys gate 37, 3022 DRAMMEN
Gnr 116, bnr 227 i Drammen kommune

Selger
Frode Johansen

Kjøpesum og omkostninger
5 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
143 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
145 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
164 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 895 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 914 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1966

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 157 kvm
BRA-e: 22 kvm
Totalt BRA: 179 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:
Kjeller:
BRA-i: 53 kvm. Kjellerstue, kontor, toalettrom, vaskerom, bod
Total BRA: 53 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Entré, stue, kjøkken
BRA-e: 22 kvm. Garasje og bod
Total BRA: 79 kvm.
TBA: 10 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Gang, bad, 3 soverom
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 19 kvm.
TBA: 17 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasje og bod på baksiden av garasje på henholdsvis ca. 18 og 4 kvm. Dukkestue i hagen har for lav takhøyde i.h.t NS 3940 (lavere enn 1,9m) og derfor ikke beregnet i areal. Det er imidlertid en platting i tilknytning til dukkestue som er iberegnet TBA-areal på ca. 5 kvm.

Solforhold

Selger opplyser om meget gode solforhold på hele eiendommen fra morgen til kveld. Alle verandaer og hage er vendt mot sør. Sol på veranda i 2. etasje til ca. klokken 21:30 midtsommers.

Innhold

Kjeller: Gang, vaskerom, kjellerstue, kontor, wc og bod.
1. Etasje: Entré, gang, stue og kjøkken.
2. Etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Ved utgangen fra kjellerstuen er det anlagt platting.
Adkomst til balkong på 10 kvm fra stue og 19 kvm fra hovedsoverom.
Fine uteområder med hage og skjermede uteområder på nedsiden av huset.
Medfølger en garasje i tilknytning til boligen.

Standard

1. Etasje:

Entré: Pent opparbeidet inngangsparti med steinheller og prydbusker. Praktisk adkomst med umiddelbar nærhet til garasje. Videre adkomst til flislagt entré med plass for å henge fra seg yttertøy.

Kjøkken/spisestue: Lekkert og moderne kjøkken fra 2019 med innredning fra Norema. Kjøkkenet har glatte fronter, godt med benkeplass og integrerte hvitevarer. Det er godt oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap, samt innfelte downlights i tak. Kjøkkenet er i en åpen løsning med spisestuen som bidrar til et sosialt og hyggelig oppholdsrom. Det er god plass for spisegruppe med tilhørende møblement.

Stue: Flott stue som ble oppgradert i 2020. Stuen gir god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er peisovn i stuen som kommer godt med på kaldere dager og bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. Stuen fremstår som moderne med sorte detaljer og spilevegg. De store vindusflatene bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold. Adkomst til flott balkong fra stuen.

2. Etasje:

Bad: Pent bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er oppgradert med ny innredning i 2020. Badet er utstyrt med servant med underskap, veggskap, toalett og dusjnisje m/regndusj.

Soverom: I boligens andre etasje finner du 3 gode soverom. Hovedsoverommet er

romslig med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Praktisk skyvedørsgarderobe som gir god plass til garderoben. Adkomst til stor og flott uteplass med gode solforhold og fantastisk utsikt.
Soverom 2 og 3 passer perfekt som barnerom eller gjesterom. Soverommene er oppgradert med nye gulv i 2020.

Kjeller:

Stue: Kjellerstue innredet med sofagruppe og tilhørende møblement. Dette er en praktisk ekstra stue for barna i huset. Fra kjellerstuen er det adkomst til terrasse og hage. Hagen er usjenert med både hekk og inngjerding. Her er det trygge omgivelser for både barn og husdyr. I hagen har du også dukkestue for de minste. Platting med god plass til utemøblement hvor man kan nyte gode solforhold.

Kontor: Ekstra rom praktisk kan benyttes til kontor eller hobbyrom.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med malt betong og trepanel. Vaskerommet er utstyrt med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask. Varmtvannsbereder er også plassert her.

Toalettrom: Pent og praktisk toalettrom med servant og toalett.

Bod: Praktisk innvendig bod med plass for diverse oppbevaring.

Parkering

Medfølger én garasje ved inngangsparti samt en utvendig biloppstillingsplass utenfor inngangen til boligen. Det er lagt opp til elbil-lader i garasje, men ikke montert ladeboks.

Modernisering og påkostninger

2025:
- Ny vinduer i hele huset
- Malt alle karmer og verandaer
- Satt inn sikkerhetsglass der det iht. TEK17 skal være det
- Ny dusjvegg på bad i 2. etasje

2024:
- Nytt verandagulv i 1. og 2. etasje

2023:
- Baderomsplater, laminatgulv og ny baderomsinnredning toalettrom i u.etasje

2021:
- Beiset hele huset

2020:
- Revet vegger mellom stue og kjøkken og stue/gang
- Lagt ny parkett i stue/kjøkken/gang
- Lagt nytt laminatgulv i 3 soverom i 2. etasje samt gang i 2. etasje
- Ny baderomsinnredning på bad i 2. etasje

2019:
- Nytt Norema kjøkken

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei.
Eventuell kommentar: Kun byttet baderomsinnredning.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Byttet gulv på veranda 1 og 2 etasje, samt sjekket underliggere.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja.
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei.
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Gjort av tidligere eiere, uvisst når. Byttet til automatsikringer.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei.
Eventuell kommentar: Det er opplegg for el-billader i garasjen , men ikke ladeboks.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja.
Beskriv: Tett sluk på vaskerom 31.07.25 Spylt opp av VAT samme dag. Ikke hatt tette sluk ellers de 5 årene jeg har eid boligen.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja.
Beskriv: Varmepumpe 1 etg har lekket ut all gass. Dette er sjekket av installatør. Hans vurdering er at varmepumpe bør byttes.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig

Takst og Boligtjenester AS

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
Grunnforhold : Ukjent

Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong, pusset
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trekontruksjon
Takkonstruksjon: Pulttak m/ delvis overbygd balkong i 2 etg
Kledning /fasade : Både stående og liggende bordkledning, samt murpuss

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering grunnet riss og sprekker i grunnmur.
- Rom under terreng grunnet vegger eller gulv i rom under terreng er ikke ut-/opplektet. Fuktsøk er foretatt med verdi på 182. Gul sone indikerer fuktinnhold i risikosone.
- Balkong/terrasser grunnet høyde på rekkverk er lavere enn 100 cm. Målt 91 cm i 2. etasje og 89 cm i 1. etasje.
- Yttervegger grunnet påvist sprekk i kledning.
- Etasjeskille mot grunn grunnet mål høydeforskjeller og avdekket noe skjevheter i etasjeskiller.
- Trapp grunnet høyden på rekkverk i trapp er lavere enn 90cm (målt 84cm).
- Vannledninger grunnet alder.
- Elektrisk grunnet manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999.
- Våtrom 2. etasje grunnet avvik i fall til sluk, manglende oppkant mot dør, manglende høyde sluk og topp membran er mindre enn 25 mm. Det er et vindu i våtsone som derav er utsatt for vannsprut og fuktskader over tid. Renovering av bad er ikke akutt, men med bakgrunn i alder, ufaglighet, manglende fall og en helhetlig vurdering med påfølgende beskrivelser av bad, anbefales en vurdering av rehabilitering av bad innen få år som bør forventes.
- Våtrom kjeller grunnet påvist noe avflassing av epoxymalt betonggulv som anbefales rebehandlet med epozymaling for å unngå fuktskader på betonggulvet over tid.
- Radon grunnet manglende områdeanalyse mht vurderte radonverdier i området, i de kommunale dokuementer. Vurdering av radon er derfor ikke foretatt.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Taktekking grunnet manglende beslag, samt noe buling og tegn til oppsprekking av takpapp ved pipehatt og luftehatt samt andre steder. Utbedringskostnader under 10 000,-.
- Avløpsrør grunnet påvist rust og mulig punktering/fuktinnsig ved muffe i overgang mellom plastrør og støpejern på vaskerom. Utbedringskostnader mellom 10 000 - 50 000,-.
- Varmesentral grunnet i følge eier fungerer ikke den i etasjen og ikke vurdert som lønnsomt å reparere. Utbedringskostnader 10 000 - 50 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Loft grunnet ikke loftsluke og lar seg derfor ikke inspisere.
- Vaskerom kjeller grunnet støpt dyp og høy epoxymalt oppkant langs hele vaskeromsgulvet.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og

merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

Energi og oppvarming

Energimerking

F - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peis og vedovn
- Varmekabler i entre, toalettrom og bad
- 2 stk varmepumper (hvorav en er defekt. se "Varmesentral")

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 18 000 - 20 000 kWh.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 17 999,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 969,-
Avløp kr. 8 100,-
Renovasjon kr. 4 930,- (standard renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 13 111,- pr år.
- Internett og TV fra Viken Fiber kr 1 150,- pr mnd.
- Ca. 1 000 - 1 500L ved i året, tilsvarer ca. kr. 2 000 - 3 000,- i året. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 265 198
Som sekundærbolig: kr 5 060 792

Forsikring
Gjensidige
Polisenr: 91868032

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 372 kvm (Eiertomt)
Flott opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og parkering i garasje i tilknytning til boligen.
Boligen har en fin og skjermet hage opparbeidet med diverse prydbusker, hekk og beplantning, samt dukkestue/redskapsbod. Uteområdene er inngjerdet og skjermet med hekk, som gjør hagen optimal for småbarn og husdyr som trygt kan leke i hagen.
I tillegg er det direkte adkomst til utebod med plass for diverse oppbevaring.
Ved utgangen fra kjellerstuen er det anlagt platting med plass for utemøblement.
Det er også etablert hekk som skille til naboeiendommen, for en usjenert uteplass.

Eiendommen har adkomst via felles privat vei som deles sammen med Herman Wildenveys gate 33 og 35. Eiendommen er ansvarlig for drift og vedlikehold av veien.

Adkomst
Se kart for nærmere beskrivelse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisning.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen ligger i et veletablert og hyggelig boligområde på Øren. Boligen ligger barnevennlig til, med kort veil til skole og barnehager.

Praktisk med kort vei til Kiwi dagligvarebutikk på Landfalløya. Videre er det kort vei til Gulskogen kjøpesenter som innehar en rekke butikker, restauranter, dagligvarebutikk og café. Her finner man alt man behøver i hverdagen i tillegg til helgehandelen.

Fra boligen er det kort vei til ulike butikker på Åssiden som Rema 1000, Meny og Kiwi XL, samt få minutters kjøretur inn til en rekke butikker i sentrum.
På Åssiden og i sentrum er det en rekke utvalg av ulike restaurant og take-away tilbud som McDonalds og Pizzabakeren. Forøvrig er det kort vei til legesenter og apotek, samt skoler og barnehager.

Treningssentre som Family og SATS BASE på Åssiden. Øren idrettsanlegg åpnet i mai 2017 og flott sted for mange ulike aktiviteter både vinter (skøytebane) og sommer (flerbruksbane/fotballbane).

Gode fritidstilbud på Åssiden og Drammen forøvrig. Drammen ballklubb og Åssiden IF er aktive idrettslag med mange ulike aktiviteter, mer informasjon finner du på www.aif.no og www.dbk.no.

Det er god tilknytning til skogen, med lysløype inn mot Drammensmarka, samt elveparken som er et yndet fritidsområde for både store og små. Fra boligen bruker man ca 20 minutter til populære Landfalltjern hvor det er gode bademuligheter. I Hamborgstrømskogen/Bragernesåsen og videre innover mot Finnemarka er det et rikt løypenett til glede for store og små både sommer og vinter.
På vinterstid er Drammen Skisenter et supert sted for å utfolde seg med vinterlek i en flott skibakke med ekspressheis. Dette området blir på sommerstid omgjort til et aktivitetsområde med blant annet klatrepark og downhill sykling. For mer informasjon se www.drammen-skisenter.no.

Bebyggelse

Området består hovedsakelig av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

God tilknytning til offentlig kommunikasjon. Ca. 3 minutters gange til nærmeste bussholdeplass.
For øvrig god kommunikasjon fra Drammen Stasjon til Oslo med tog - Ca. 31 minutter til Nationaltheateret og 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn. For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager

Øren og Åssiden har totalt 10 barnehager hvorav 3 er kommunal og 7 er private. De to nærmeste barnehagene er Åssiden menighetsbarnehage som er privat, samt Åssiden barnehage som er kommunal.
For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage.

Denne boligen sogner til Øren barneskole og har barn fra 1.-7. klasse. Skolen ligger i Hotvetveien 100 og har 540 elever og 66 ansatte. Børresen Ungdomsskole er nærmeste ungdomsskole og ligger i ærverdige lokaler. Skolen har 350 elever og 35 ansatte.

Ulike tilbud innen videregående skoler, med Åssiden videregående samt skoler i sentrum av Drammen.
Drammen har universitetstilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger godkjente byggetegninger for 1. etasje og 2. etasje datert 11.08.1965. Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av følgende:
- Innlemmet bod i hele hovedsoverommet
- WC og bad er slått sammen til ett baderom

Det foreligger ingen godkjente tegninger for innredningen av boligens underetasje/kjeller. Sanitærtegninger viser at rommene er tiltenkt hobbyrom, ved og matbod. Etasjen er i dag innredet med stue, kontor, vaskerom, wc og bod. Innredning av oppholdsrom kan være søknadspliktige. Det opplyses om at underetasjen er innredet med stue i rom opprinnelig tiltenkt som hobbyrom. Rommet tilfredsstiller krav til lys og rømning og megler har derfor valgt å anse rommet som godkjent for varig opphold. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig

fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) og er avsatt til nåværende boligbebyggelse, flomfare og ras- og skredfare.

Gjeldende regulering:
- Regulering av areal øst for Bråtan og nord for kraftledningene (25.10.9636) med reguleringsformål til boliger og kjørevei.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.
Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/116/227:
30.01.1968 - Dokumentnr: 187 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig.
Hver av eiendommene eier og vedlikeholder sin andel av 3-mannsboligen samt utgifter knyttet til dette.
Samtlige boliger må utvendig males enten med nøyaktig samme farge eller med en variasjon i fargevalget som partene avgjør.
Ingen av eierne må foreta vesentlige utvendige forandringer.
Alle skal delta med like store anlegg ved reparasjoner osv.
Eierne av nr. 33, 35 og 37 har veirett over hverandres eiendommer både fra hovedinngangen og kjelleretasje.
Eier av nr. 35 har rett til å måke snøen fra sitt øverste tak til begge sider over takene på nr. 33 og 37.
Alle boligene må holdes tilstrekkelig forsikret.
Kan ikke slettes uten samtykke fra Husbanken.

15.11.1971 - Dokumentnr: 7670 - Best om garasje/parkering
På Herman Wildenveys gate 37 er det oppført 2 sammenhengende garasjer, hvorav den garasje som ligger vegg i vegg med Herman Wildenveys gate 37 tilhører denne eiendom og skal vedlikeholdes av denne eiendommens eier, mens den andre garasjen som ligger nærmest gaten for alltid skal tilhøre eieren av Herman Wildenveys gate nr. 35 og skal vedlikeholdes av denne eiendoms eier.

30.01.1968 - Dokumentnr: 990142 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:116 Bnr:224

01.01.2020 - Dokumentnr: 318848 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:116 Bnr:227

01.01.2024 - Dokumentnr: 757046 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3005 Gnr:116 Bnr:227

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring,

innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler

kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold.

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 125,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 600,-

Samlet skal selger betale kr. 139 625,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle

utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. august 2025

Megler

Simen Eknes Slotsvig, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40483252

Meglerforetaket

Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Herman Wildenveys gate 37

Herman Wildenveys gate 37
3022 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Rekkehus
Byggeår: 1967
BRA: 179 m^2
BRA-i: 157 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	15	14	3	2

Supertakst
GNR: 116 BNR: 227
Finn-Erik Sørensen
Takst og Boligtjenester As
finn-erik@takstbo.no
92136658
Herman Wildenveys gate 37
3022 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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.
TG-1	**Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/34066

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Taktekking

Oppsummering

Det er påvist noe buling og tegn til oppsprekking av takpapp ved piephatt og luftehattog andre steder på tak. (TG 2)
Buling / ujevnheter kan skyldes bevegelser og noe manglende innfesting av takpappen. Over tid kan bevegelser gi brudd i takpappen med påfølgende potensiell lekkasje.
Tegn til oppsprekking kan midlertidig forbygges med påføring av asfaltlim, men vil ikke kunne regnes som en permanent varig løsning.

Det er registrert manglende beslag rundt inndekning av pipe (TG 3) Se bilde.
Ved nærgående inspeksjon av pipe med beslag vises tydelig oppsprekking av takpapp og åpning mellom pipeløp og papputen dekningsbeslag, somkan medføre lekkasjer.
Tilstand er vurdert til at fuktskader kan skje plutseligog uforutsett,selmomeieropplyser at det ikke er registrert fukt hittil.

Toppbord over overbygd terasse viser tydelige tegn på oppsprekking, men det er ikke kontatert råte. (TG 2)

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen som medfører direktelekkasje pr.idag i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Imidlertid angis (TG 2) i.h.t punkt 23 når bygningsdelen er eldre enn 5 år, og vurdert til generelt noe mer slitt enn forventet i.h.t alder.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av bul på papp samt mangler ved inndekking beslag ved pipeløp må påregnes snarlig for å unngå fuktskader.

Generell tilstandsvurdering grunnet slitasje, alder og tegn til oppsprekking gir grunn for å påregne legging av ny tekking på hele taket innen få år. (2-3 år)
Kostnadsestimatet er kun satt på anbefalte umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Avløpsrør

Oppsummering

Det er påvist rust og mulig punktering / fukttilsig ved muffe i overgang mellom plastrør og støpejern på vaskerom. (TG 3) Se bilde.

I.h.t Sintef 700.330 angis en teknisk levetid på 25-100 år og anbefalt brukstid på 50 år for h.h.v støpejern både sandstøpte muffer, og sentrifugalstøpte MA-jern, kobberrør og rustfrie stålrør. For støpejern er anbefalt brukstid på 40 år for anvendelse på kjøkken.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utskifting av nedre del av støpejern mot stikkledning som må forventes snarlig.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Oppsummering

I følge eier fungerer ikke varmepumpen i etg, og er også av eier vurdert til ikke lønnsom år reparere.

Anbefalte tiltak

Dersom det er ønskelig å ha varmepumpe i 1 etg må det påregnes investering i ny varmepumpe. Det er uklart om det er tilstrekkelig å bytte kun innedel, eller om også utedelen
må byttes. Kostnadsestimatet avhenger derfor av dette.
Det kan anbefales en nærmere avklaring av dette før eventuell nyinvestering. Komplett ny inne- og utedel med montering anslås til ca 30.000,-

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeår for boligen, er det ikke påvist grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. (TG2)
Se forøvrig fuktsøk under "Rom under terreng"

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur. (TG2) Se bilde.
Det kan se ut til grunnmur tidligere er utbedret. Det er i midlertid synlig riss i samme område.

Anbefalte tiltak

Det anbefales utbedring av riss for eventuelt å hindre innsig, selv om det ikke foreligger indikasjon på unormale fuktverdier innvendig, eller at riss/sprekk er gjennomgående. Se forøvrig "Rom under terreng"

Rom under terreng

Oppsummering

Vegger eller gulv i rom under terreng er ikke ut-/opplektet.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 med følgende måleverdi (TG 2) : 182
Fuktsøk ble foretatt på grunnmur i vaskerom.

GUL sone angir målte fuktverdier mellom 170 og 200 og indikerer fuktinnhold i RISIKO-sone, hvilket innebærer indikasjon på at fuktinnholdet ikke kan relateres til naturlig luftfuktighet men en kilde til fukttilførsel.
Det gjøres oppmerksom på at målt fuktnivå kan skyldes at fuktsøk er foretatt på vaskerom som "naturlig" kan inneha et noe høyere fuktnivå, og derav ikke skyldes utvendig fukttilsig.
Det opplyses forøvrig at det ble rekvirert spylebil på vaskerom som tilfeldigvis ble utført grunnet dårlig avrenning fra avløp påvaskerom under takstingeniørs befaring. Fuktnivåer kan derfor også muligens relateres til dette.

Anbefalte tiltak

Det anbefales derfor en overvåkning, og ny kontroll innen 3-6 måneder for å avklare om fuktinnholdet forholder seg stabilt, eller øker. Dersom tilstanden øker anbefales ytterligere undersøkelser for avklaring av eventuelle årsaker, og eventuelt behov for tiltak.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er registrert at høyden på rekkverk er lavere enn 100 cm i.h.t dagens forskrift (TEK 17). (TG 2)
Målt høyde er : 91 cm på rekkverk i 2 etg, og 89 cm i 1 etg.

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales derfor en utbedring av rekkverkshøyde, særlig m.h.t barns sikkerhet og for å hindre fallskader.

Yttervegger

Oppsummering

Det er påvist sprekk i kledning (TG 2)
Beskriv sprekker : Se bilde
Sprekker i trekledning skyldes normalt uttørking og/ eller bevegelser i kledning over tid.

Anbefalte tiltak

Snarlig lokalt vedlikehold av sprekkikledning må påregnes for å unngå fuktskader, råte over tid.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskiller.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 2) når avvik målt over 2 m er i intervallet 10-20mm, og intervallet 15-30mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

1 etg	:	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue		2 mm	5 mm
Kjøkken		0 mm	2 mm

2. etasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue :	4 mm	0 mm
Soverom :	4 mm	6 mm

Kjeller	:	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue :		5 mm	29 mm
Soverom :		0 mm	0 mm

Skjevheter i etasjeskiller anses som normalt over tid, også for nybygg. Med mindre skjevheter samtidig relateres til svikt, skader i etasjeskillet som det ikke er påvist i denne boligen, anses tiltak ikke som nødvendig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at større skjevheter kan ha betydning for møblering særlig i tilknytning til oppmontering av hyllerreoler, høyskap ol som kan medføre gliper mot vegg uten fastmontering.

Trapp

Oppsummering

Det er registrert at høyden på rekkverk i trapp er lavere enn 90 cm i.h.t dagens forskrift (TEK 17) - (TG 2)
Målt høyde er : 84 cm

Anbefalte tiltak

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales utbedring av rekkverk, særlig m.h.t sikkerhet for barn for å hindre fallskader.

Vannledninger

Oppsummering

I.h.t Sintef 700.330 angis en teknisk levetid på 25-75 og anbefalt brukstid på 50 år for halvharde kobberrør (15mm), og både loddede og gjengede rørdeler.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke akutte behov, men på bakgrunn av alder kan sakder plutselig oppstå.

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999. (TG 2)

Sikringsskap er plassert : I bod i kjeller

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Peis og vedovn, varmekabler i entre, toalettrom og bad, samt 2 stk varmepumper hvorav en er defekt. se "Varmesentral"

PS. Det er lagt ferdig opplegg for billading til garasje men ikke oppmontert ladeenhet.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

Anbefalte tiltak

Det anbefales anskaffelse av samsvarserklæring fra siste utførende elektriker for å oppnå TG 1

Våtrom: Bad i 2etg

Oppsummering av overflater

Det er påvist avvik på fall til sluk, og mot dør med manglende oppkant, og manglende høyde sluk og topp membran, oppkant mindre enn 25mm (TG 2)
Fall er målt til 8-9mm.
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl, og/eller installere et permanent dusjkabinett.

Det er et vindu i våtsone som derav er utsatt for vannsprut og fuktskader over tid (TG 2).
Våtsone regnes som innenfor 1m fra dusjsonen. Det skal imidlertid installeres dusjdør som vil redusere faren for direkte vannsprut mo vindu betydelig.

Det er installert downlights i tak mot kald loft med nedsenket himling men ikke registrert fuktskader.

Det er montert inn hjelpesluk i dusjsonen med flislagt oppkant. Risikoen for vannsøl fra dusjsonen på øvrig gulv på badet er derfor redusert. Det er heller ikke vaskemaskin eller varmtvannstank på badet som ved eventuell lekkasje kan medføre betydelig vannmengder og fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Renovering av bad er ikke akutt, men med bakgrunn i alder, ufaglighet, manglende fall og en helhetlig vurdering med påfølgende beskrivelser av bad, anbefales en vurdering av rehabilitering av bad innen få år som bør forventes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er imidlertid noe redusert mulighet for rens av sluk under innredning grunnet "skjevmontert" flis på flis. Se bilde.

Det er påvist sluk uten synlig både klemring og membran. Det er imidlertid ikke påvist at flis/påstøp har sluppet fra underlaget rundt sluk. Uten hverken synlig klemring og membran er det risiko for fuktskader over tid, også mot tilstøtende konstruksjoner (TG 2). Tilstanden må ses i en sammenheng med eventuell konstatert fukt. Se derfor forøvrig fuktmåling under tilliggende konstruksjoner.

Alder på membran er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se anbefaling under oppsummering av overflater og generell tilstand på bad.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av overflater

Fall fra dør til sluk er målt til 9,5cm

Det er installert ventil i yttervegg.

Det er påvist noe avflassing av epoxymalt betonggulv (TG 2). som anbefales rebehandlet med epoxymaling for å unngå fuktskader på betonggulvet over tid.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales rebehandling med epoxymaling for å unngå fuktskader på betonggulvet over tid.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Vaskerommet har ikke membran.
Tettesjikt er kun epoxymalt gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales rebehandling av epoxymalt gulv, eller legging av nytt vinylgulv.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det foreligger ikke områdeanalyse m.h.t vurderte radonnivåer i området, i de kommunale dokumenter.
Vurdering av radon er derfor ikke foretatt i denne rapporten.

Anbefalte tiltak

Utførelse av radonmålinger for boligen anbefales (TG 2)

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er ikke loftsluke i boligen. Loftet lar seg derfor ikke inspisere.

Våtrom: Vaskerom kjeller

Oppsummering av fukt

Vaskerommet har en støpt dyp og høy epoxymalt oppkant langs hele vaskeromsgulvet.
Se forøvrig fuktsøk under "Rom under terreng".

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
29.7.2025	**14.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Frode Johansen** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2020

Eiers egenerklæring er lest av takstingeniør i sin helhet. Vesentlige opplysninger som fremkommer av egenerklæringen er i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS 3600:2018 (Tilstandsvurdering) inntatt i denne tilstandsrapporten.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Finn-Erik Sørensen** Telefon: **92136658**
Firma: **Takst og Boligtjenester As** Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**



Om bygningssakkyndig:

Takst og Boligtjenester AS leverer tilstands-/ verdi-/ og skadetaksering m.mer av høy kvalitet, og er sertifisert med fagmannsgaranti og gjennom etisk regelverk i BMTF (ByggMestrenes TakseringsForbund). Selskapet etterlever lovverk, forskrifter inkl. internkontroll, bransjestandarder samt Norsk Standard. Pr. 15.2.25 vil selskapet også være prosjekteringssertifisert i våtromsnormen gjennom FFV. (Fagrådet for våtrom). Selskapet har 25 års erfaring fra bygg-/entreprenørbransjen, særlig innen boligproduksjon og rehabilitering, samt ledelse av både store og mindre prosjekter. Med daglig leders bakgrunn som økonom fra BI, fagskoleingeniør fra to ulike tekniske fagskoler innen bygg- og treteknisk spesialisering har virksomheten en praktisk og teoretisk kompetanse og forståelse som sikrer kvalitative både tekniske- og økonomiske vurderinger av boligbygg. For mer info om tjenester: www.takstbo.no

Personvern /GDPR :
Takst og Boligtjenester AS benytter SuperOffice som selskapets CRM-system for kontaktinfo, korrespondanse m.mer med boligselgere, meglere, oppdragsgivere, 3-dje parts leverandører etc. Opplysningene benyttes i.h.t GDPR-direktivet kun i forbindelse med, og relevans for utførelse av oppdrag, og vil ikke under noen omstendighet overføres, eller utveksles overfor 3-dje parts interesser uten relevans for utførelse av oppdrag, herunder salg av database til 3-dje parts interesse for metadata i markedsføring.

Egne premisser:

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader :
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.

Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft.

Generelt om VEDLIKEHOLD og eventuelle TILTAK : (Kan, Bør og Må påregnes)
Vedlikehold : Det beskrives som regel at vedlikehold "kan", "bør" eller "må" påregnes. "Kan påregnes" betyr at vedlikehold over tid kan forventes, grunnet noe slitasje men er ikke akutt. "Bør påregnes" betyr at vedlikehold er å anbefale for å opprettholde en normalt god tilstand på bygningsdelen. "Må påregnes" betyr at vedlikehold av bygningsdelen er nødvendig for å unngå ytterligere skadeutvikling som følge av avviket / skaden.
Tiltak : som beskrives som "kan påregnes" betyr at ytterligere undersøkelser er å anbefale for å avklare sammenheng før tiltak eventuelt iverksettes. Tiltak som "bør påregnes" betyr at tiltaket anbefales utført for å gjenopprette funksjonalitet eller kvalitet på bygningsdelen. Tiltak som "må påregnes" refererer til

tiltak som er nødvendig grunnet funksjonssvikt, eller betydelig avvik som må utbedres for å unngå vesentlige følgeskader / stanse vesentlig utvikling og konsekvens av skaden. Tiltak som "må utføres" gjelder nødvendige strakstiltak fordi det foreligger fare for liv og helse, stor risiko for brann, eller at det er stor risiko for eks. betydelige fukt / vannskader. I disse tilfeller er boligeier varslet om dette under befaring.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme.
Unntaket gjelder selvsagt nevnte tiltak som "Må utføres". Angitte prisanslag er kun sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :
Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes.
Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som isolasjon funksjonstestes ikke. Ved anbefaling om ytterligere og fullverdig tilstandsanayse av elektrisk anlegg må dette utføres av en sertifisert installatør i.h.t NEK-405.
Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

Sikkerhetsmessige begrensninger :
Med henvisning til Internkontrollforskriften og HMS-systemet til Takst og Boligtjenester as, kan enkelte observasjoner under befaring være forbundet med helsemessig risiko og derfor ikke være fullverdig og nærgående observert / undersøkt. Dette gjelder særlig ferdsel på tak, arbeide i spesielt trange rom som eksempelvis krypkjeller og loft, generelt arbeide i høyden, samt tunge løft. Utvendig tak er normalt kun observert fra bakkeplan eller i stige. Det gjøres imidlertid oppmerksom at det kan tilrettelegges for nærmere undersøkelser av vesentlige skader / mangler boligeier kjenner til forutsatt at det gjennomføres nødvendige sikringstitak for sikker gjennomføring. Ved behov og ønske om dette henstilles det til å kontakte undertegnede takstingeniør for nærmere avklaring omkring nødvendige sikringstiltak og ekstra kostnader forbundet med dette.

Kjøpers undersøkelsesplikt :
Kjøper kan ikke påberope seg reklamasjonsrett / eller mangler på forhold som er beskrevet i rapporten. Kjøper anses / forutsettes derfor som kjent med forholdene som er beskrevet om boligens tilstand, uavhengig om kjøper har lest hele eller deler av rapporten.
Alle synlige overflater er forøvrig en del av kjøpers undersøkelsesplikt.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Herman Wildenveys gate 37, 3022 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**116**	Bruksnr:	**227**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1967** - Gjeldende TEK 69						
Boligtype:	**Rekkehus**						

Generell beskrivelse av boligen:
Forholdet til tekniske- og branntekniske forskrifter :

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av Forskrift om brannforebygging med virkning fra 1.1.2016. Forskrift om brannforebygging gjelder uavhengig av gjeldende byggtekniske forskrift for boligen, og særlig m.h.t forhold som utgjør fare for liv og helse. Forskriftens §7 stiller krav til brannvarsling og manuelt slokkeutstyr i bolig og fritidsboliger og kontroll av dette, som er nærmere beskrevet i kapittel Lovlighet i denne rapporten.

Boligen er et rekkehus med flere boenheter med brannskillende tre- eller betongskonstruksjoner i vegger mellom boenhetene. Felles konstruksjoner i rekkehus er normalt et felles sameieansvar m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer og kan typisk være felles loft og takkonstruksjoner, garasjeanlegg, bodanlegg, og felles tekniske anlegg som ventilasjon m.mer. Det henvises her til sameiets siste protokoll fra årsmøtet, alternativt nærmere beskrivelser i meglers salgsprospekt. Der boligeier eller sameiet i forbindelse med befaring opplyser om vedlikeholdsplikt for boligeier, vil beskrivelser og vurderinger likevel inntas i denne rapporten. Typiske konstruksjoner som ytterkledning, loft m/tilgang fra boligen og tilhørende undertak, samt utvendig takkonstruksjon flerbolig som NATURLIG tilhører boligen er beskrevet og vurdert i denne rapporten.

Rekkehus :
Etasjer i boligen : 3
Loft : Nei
Kjeller : ja, delvis under terreng
Eksterne boder : 1 bod
Garasje : Garasje i tilknytning til boligen
Andre tillbygg : Dukkestue i hage
Balkong - terasse : 2 balkonger

El-bil lading : Ferdig opplegg til garasje for billading, men ikke selve ladeenheten.

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong, pusset
Plate på mark : Ja
Etasjeskille : Trekontruksjon
Takkonstruksjon: Pulttak m/ delvis overbygd balkong i 2 etg
Kledning /fasade : Både stående og liggende bordkledning, samt murpuss

Rasutsatt : Nei
Flomutsatt : Nei
Ras- og flomfare er satt i.h.t opplysninger i.h.t kommunedelsplanen.

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : Bod i kjeller
Varmtvannstank : Vaskerom i kjeller

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

Delvis hellende tomt :
Boligen er anlagt i en delvis skrånende tomt, med opparbeide grøntarealer for lek og rekreasjon.

Boligen er overordnet vurdert, og fremstår som i "Ok stand" :
Boligen fremstår som i OK stand, og OK vedlikeholdt tatt alder i betraktning. Flere avvik og behov for løpende vedlikehold må likevel forventes i en bolig av en viss alder. For omfang av avvik og mangler henvises til spesifikke beskrivelser i rapporten. Det kan også legges til grunn at hvor eldre boligen er, desto større muligheter er det for å det kan forekomme skjulte feil og mangler som ikke nødvendigvis avdekkes i en tilstandsrapport, som primært er basert på observasjoner av visuelle overflater og tilgjengelige konstruksjoner.

Boligen har gjennomgående en middels standard, både mh.t valg av materialer på overflater. Innredninger kjøkken, og bad av middels kvalitet, også i valg av hvitevarer og tekniske installasjoner.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Alle vinduer er i følge eier skiftet ut, utført av eier selv som er glassmester.	Nei
2019	Nytt kjøkken Norema	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	57	22	0	10
2. etasje	47	47	0	0	19
Kjeller	53	53	0	0	17
Totalt m²	**179**	**157**	**22**	**0**	**46**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	79	57	22	Entre, Stue med åpen kjøkkenløsning, trapp	Garasje og bod på baksiden av garasje på h.h.v ca 18 og 4 kvm. Dukkestue i hagen har for lav takhøyde i.h.t NS 3940 (lavere enn 1,9m) og derfor ikke beregnet i areal. Det er imidlertid en platting i tilknytning til dukkestue som er iberegnet TBA-areal på ca 5kvm. Se kjeller
2. etasje	47	47	0	3 x soverom, bad, og trapperom.	Ingen
Kjeller	53	48	5	Kjellerstue, Soverom/kontor, trapperom, toalettrom og vaskerom	Bod
Totalt m²	**179**	**152**	**27**		

Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Mindre avvik kan derfor forekomme.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Med bakgrunn i byggeår for boligen, er det ikke påvist grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet. (TG2)
Se forøvrig fuktsøk under "Rom under terreng"

6.2 Grunnmur og fundament



Riss i grunnmur / puss

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark, Grunnmur m/kjeller
Grunnmur er delvis under terreng	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Det er registrert mindre riss og sprekker i grunnmur. (TG2) Se bilde.
Det kan se ut til grunnmur tidligere er utbedret. Det er i midlertid synlig riss i samme område.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utbedring av riss for eventuelt å hindre innsig, selv om det ikke foreligger indikasjon på unormale fuktverdier innvendig, eller at riss/sprekk er gjennomgående. Se forøvrig "Rom under terreng"

6.3 Rom under terreng



Fuktsøk på vaskerom

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Nyere overflater etter byggeår,men ukjent årstall	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-2**

Vegger eller gulv i rom under terreng er ikke ut-/opplektet.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 med følgende måleverdi (TG 2) : 182
Fuktsøk ble foretatt på grunnmur i vaskerom.

GUL sone angir målte fuktverdier mellom 170 og 200 og indikerer fuktinnhold i RISIKO-sone, hvilket innebærer indikasjon på at fuktinnholdet ikke kan relateres til naturlig luftfuktighet men en kilde til fukttilførsel.
Det gjøres oppmerksom på at målt fuktnivå kan skyldes at fuktsøk er foretatt på vaskerom som "naturlig" kan inneha et noe høyere fuktnivå, og derav ikke skyldes utvendig fukttilsig.
Det opplyses forøvrig at det ble rekvirert spylebil på vaskerom som tilfeldigvis ble utført grunnet dårlig avrenning fra avløp påvaskerom under takstingeniørs befaring. Fuktnivåer kan derfor også muligens relateres til dette.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales derfor en overvåkning, og ny kontroll innen 3-6 måneder for å avklare om fuktinnholdet forholder seg stabilt, eller øker. Dersom tilstanden øker anbefales ytterligere undersøkelser for avklaring av eventuelle årsaker, og eventuelt behov for tiltak.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Platting
Terrasse / balkong over terreng - underliggende bjelkelag og terrassebord i impregnerte materialer i 1 og 2 etg. Treplatting i impregnerte materialer i kjeller.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er det lagt nytt gulv,og sjekket bjelkelag i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — TG-2

Det er registrert at høyden på rekkverk er lavere enn 100 cm i.h.t dagens forskrift (TEK 17). (TG 2)
Målt høyde er : 91 cm på rekkverk i 2 etg, og 89 cm i 1 etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige hensyn anbefales derfor en utbedring av rekkverkshøyde, særlig m.h.t barns sikkerhet og for å hindre fallskader.

6.5 Vinduer og dører



Vindu vaskerom.

Beskrivelse	
Malte trevinduer med 2 lags glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er alle vinduer, med unntak av vindu på vaskerom byttet i 2025.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

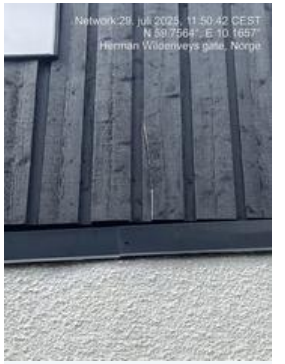
Oppsummering av vinduer og dører — TG-1

Gjelder kun vindu på vaskerom. Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i en generell helhetsvurdering av alle vinduer og ikke enkelt vinduer.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med vinduer / dører i.h.t sjekkpunkt 16.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Vindu på vaskerom (fra utsiden i lyskasse på fremsiden av huset) anbefales vedlikeholdt og behandlet for å unngå fukt / råteskade over tid.

6.6 Yttervegger



Sprukket kledning

Type fasade	Bordkledning, Liggende kledning, Stående kledning, Murpuss
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I følge eier er bordkledning behandlet i 2023.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger — TG-2

Det er påvist sprekk i kledning (TG 2)
Beskriv sprekker : Se bilde
Sprekker i trekledning skyldes normalt uttørking og/ eller bevegelser i kledning over tid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snarlig lokalt vedlikehold av sprekkikledning må påregnes for å unngå fuktskader, råte over tid.

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) — TG-IU

Det er ikke loftsluke i boligen. Loftet lar seg derfor ikke inspisere.

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp — TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med renner / nedløp i.h.t sjekkpunkt 17.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Pulttak
Pulttak med noe overbygd balkong i 2 etg.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av takkonstruksjon — **TG-1**

Det er ikke påvist noen skader, feil eller mangler med takkonstruksjonen i.h.t sjekkpunkt 17.1 i NS 3600. Det angis (TG 0) når bygningsdeler er yngre enn 5 år, og ellers ingen påviste avvik.

6.10 Taktekking



Sprekk mellom pipeløp og taktekking, oppsprekking av papp



Buling og tegn til oppsprekking i hjørner ved luftehatt

Type tekking	Papp
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja



Buling og tegn til oppsprekking ved pipløp



Oppsprekking av takpapp

Oppsummering av taktekking — **TG-3**

Det er påvist noe buling og tegn til oppsprekking av takpapp ved piephatt og luftehattog andre steder på tak. (TG 2)
Buling / ujevnheter kan skyldes bevegelser og noe manglende innfesting av takpappen. Over tid kan bevegelser gi brudd i takpappen med påfølgende potensiell lekkasje.
Tegn til oppsprekking kan midlertidig forbygges med påføring av asfaltlim, men vil ikke kunne regnes som en permanent varig løsning.

Det er registrert manglende beslag rundt inndekning av pipe (TG 3) Se bilde.
Ved nærgående inspeksjon av pipe med beslag vises tydelig oppsprekking av takpapp og åpning mellom pipeløp og papputen dekningsbeslag, somkan medføre lekkasjer.
Tilstand er vurdert til at fuktskader kan skje plutseligog uforutsett,selmomeieropplyser at det ikke er registrert fukt hittil.

Toppbord over overbygd terasse viser tydelige tegn på oppsprekking, men det er ikke kontatert råte. (TG 2)

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med taktekkingen som medfører direktelekkasje pr.idag i.h.t sjekkpunkt 17.2 i NS 3600. Imidlertid angis (TG 2) i.h.t punkt 23 når bygningsdelen er eldre enn 5 år, og vurdert til generelt noe mer slitt enn forventet i.h.t alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vedlikehold av bul på papp samt mangler ved inndekking beslag ved pipeløp må påregnes snarlig for å unngå fuktskader.

Generell tilstandsvurdering grunnet slitasje, alder og tegn til oppsprekking gir grunn for å påregne legging av ny tekking på hele taket innen få år. (2-3 år)
Kostnadsestimatet er kun satt på anbefalte umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.11 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — **TG-0**

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2

Det er avdekket noe skjevheter i etasjeskiller.
I.h.t NS 3600 punkt 11 angis det på generelt grunnlag (TG 2) når avvik målt over 2 m er i intervallet 10-20mm, og intervallet 15-30mm målt over hele rommet. Det kreves kun måling i 2 rom pr. etg. Avvik i andre rom en de målte kan derfor forekomme.
Det er foretatt følgende målinger med DeWALT DW088CG - selvnivelerende lasermåler :

1 etg :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue	2 mm	5 mm
Kjøkken	0 mm	2 mm
2. etasje :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue :	4 mm	0 mm
Soverom :	4 mm	6 mm
Kjeller :	Over 2 m :	Over hele rommet :
Stue :	5 mm	29 mm
Soverom :	0 mm	0 mm

Skjevheter i etasjeskiller anses som normalt over tid, også for nybygg. Med mindre skjevheter samtidig relateres til svikt, skader i etasjeskillet som det ikke er påvist i denne boligen, anses tiltak ikke som nødvendig. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at større skjevheter kan ha betydning for møblering særlig i tilknytning til oppmontering av hyllerreoler, høyskap ol som kan medføre gliper mot vegg uten fastmontering.

6.13 Ildsted/Skorstein



Heldekkende skorstein over tak

Type pipe	Element
Det er peis i stue i 1 etg,og vedovn i kjeller	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn, Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-1

Skorstein er inspisert fra balkong i 2etg
Skorstein over tak er heldekket med beslag. Se forøvrig tekking.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler på utvendig pipe / skorstein over tak i.h.t sjekkpunkt 9 og 17.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.14 Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken bilde 2



Funksjonstest avtrekk

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Norema 2019
Finerte fronter
Høyskapsrekke : Ja
Benkeplate : Laminat
Kum : Singel kum, planlimt
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Integrerte hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Integrert (med kjøkkenfront)
Kombiskap : i høyskap (med frysedel)

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) : 79 ved vask
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Det er installert avtrekksvifte for direkte utluft via yttervegg	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets avtrekk i.h.t sjekkpunkt 2.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.



Fuktsøk

6.15 Lovlighet



Røykvarslere

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det gjøres oppmerksom på at godkjente byggetegninger i kommunen ikke foreligger tegninger av undetetg / kjeller. Samsvar i kjeller lar seg derfor ikke vurdere.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei



Brannslokningsapparat

6.16 Toalettrom



Motorisert vifte ikke oppmontert på rapporttidspunkt.



Åpning ventil

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Mekanisk avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-1**

Eier har åpnet for ventilering etter befaringstidspunkt. Dette er befart av takstingeniør 7.8.25. Tilstandsgraden forutsetter innmontering av motorisert ventil som eier har i hende, men ikke har montert.

6.17 Trapp

Beskrivelse	
Malt tretrapp Rekkverk : Malt	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Det er registrert at høyden på rekkverk i trapp er lavere enn 90 cm i.h.t dagens forskrift (TEK 17) - (TG 2)
Målt høyde er : 84 cm

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Av sikkerhetsmessige grunner anbefales utbedring av rekkverk, særlig m.h.t sikkerhet for barn for å hindre fallskader.

6.18 Avløpsrør



Rust og fuktsig avløpsrør - vaskerom.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Avløpsrør er en miks av plastrør og støpejern i nedre del mot stikkledninger under bakken.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Plastrør er lagt i forbindelse med oppgradering av bad etter byggeår, men ukjent hvilket år.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-3**

Det er påvist rust og mulig punktering / fukttilsig ved muffe i overgang mellom plastrør og støpejern på vaskerom. (TG 3) Se bilde.

I.h.t Sintef 700.330 angis en teknisk levetid på 25-100 år og anbefalt brukstid på 50 år for h.h.v støpejern både sandstøpte muffer, og sentrifugalstøpte MA-jern, kobberrør og rustfrie stålrør. For støpejern er anbefalt brukstid på 40 år for anvendelse på kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales utskifting av nedre del av støpejern mot stikkledning som må forventes snarlig.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.19 Vannledninger

Type anlegg	Kobber

Type anlegg : Gjennomgående kobberrør-system uten fordelerskap, mix av gjengede- og loddede kobberør.

Både delvis skjult og delvis åpent/synlig anlegg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

I.h.t Sintef 700.330 angis en teknisk levetid på 25-75 og anbefalt brukstid på 50 år for halvharde kobberrør (15mm), og både loddede og gjengede rørdeler.

Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i alder. Det er ikke akutte behov, men på bakgrunn av alder kan sakder plutselig oppstå.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent år

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei

Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det foreligger ikke samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999. (TG 2)

Sikringsskap er plassert : I bod i kjeller

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Peis og vedovn, varmekabler i entre, toalettrom og bad, samt 2 stk varmepumper hvorav en er defekt. se "Varmesentral"

PS. Det er lagt ferdig opplegg for billading til garasje men ikke oppmontert ladeenhet.

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør.
En forenklet tilstandsgrad er derfor satt på anlegget under følgende kriterier:

NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. Det er imidlertid fra takstingeniørs side IKKE avdekket avvik, eller vurdert en helhetlig tilstand på anlegget som tilsier en konkret anbefaling om å gjennomføre en FULL tilstandsvurdering av hele det elektriske anlegget. Det er likevel tilrådelig å utbedre avvik merket (TG 2). Ved TG 3 og fare for liv og helse MÅ det elektriske anlegget kontrolleres av en sertifisert elektriker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales anskaffelse av samsvarserklæring fra siste utførende elektriker for å oppnå TG 1

6.21 Varmesentral



Varmepumpe i kjeller

Type anlegg	Varmepumpe
Boligen har varmepumpe i kjellerstue , og i stue i 1 etg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ukjent år	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-3**

I følge eier fungerer ikke varmepumpen i etg, og er også av eier vurdert til ikke lønnsom å reparere.



Varmepumpe i 1etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Dersom det er ønskelig å ha varmepumpe i 1 etg må det påregnes investering i ny varmepumpe.
Det er uklart om det er tilstrekkelig å bytte kun innedel, eller om også utedelen
må byttes. Kostnadsestimatet avhenger derfor av dette.
Det kan anbefales en nærmere avklaring av dette før eventuell nyinvestering. Komplett ny inne- og utedel med montering anslås til ca 30.000,-

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.22 Varmtvannsbereder



Varmtvannstank

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

I.h.t Sintef 700.330 angis en estimert levetid på 30 år, og anbefalt brukstid på 20 år for varmtvannsbereder. Varmeelementer har gjerne en noe kortere levetid.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg og vinduskarmer.
Noen av vinduene er ikke påmontert - reguleringsventilene og anbefales påmontert.

Bad har mekanisk (motorisert) ventil.

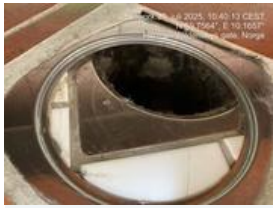
Oppsummering av ventilasjon **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med ventilasjonsanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

6.24 Våtrom: Bad i 2etg



Innredning



Sluk under innredning

Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Flis
Himling : Malt trepanel m/ downlights
Gulv : Flislagt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er lagt flis på flis på badet av tidligere eier men ukjent hvilket år.
Flisarbeider ser ikke ut til å være utført av fagmann. Se bilde av sluk.
Det er også påvist riss / sprekk i underliggende flis ved sluk

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)



Sluk i dusjsonen



Fall til sluk

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er påvist avvik på fall til sluk, og mot dør med manglende oppkant, og manglende høyde sluk og topp membran, oppkant mindre enn 25mm (TG 2)
Fall er målt til 8-9mm.
Konsekvensen av manglende fall, høyde er større vannansamlinger på gulv, eller vannsig mot dør / tilliggende konstruksjoner som kan medføre vannskader og fukt med tilhørende sopp og/eller bakteriedannelse og lukt. Uten utbedring er eneste løsning for å forebygge dette å tørke opp vann umiddelbart etter bruk og vannsøl, og/eller installere et permanent dusjkabinett.

Det er et vindu i våtsone som derav er utsatt for vannsprut og fuktskader over tid (TG 2).
Våtsone regnes som innenfor 1m fra dusjsonen. Det skal imidlertid installeres dusjdør som vil redusere faren for direkte vannsprut mo vindu betydelig.

Det er installert downlights i tak mot kald loft med nedsenket himling men ikke registrert fuktskader.

Det er montert inn hjelpesluk i dusjsonen med flislagt oppkant. Risikoen for vannsøl fra dusjsonen på øvrig gulv på badet er derfor redusert. Det er heller ikke vaskemaskin eller varmtvannstank på badet som ved eventuell lekkasje kan medføre betydelig vannmengder og fuktskader.

Anbefalte tiltak overflater

Renovering av bad er ikke akutt, men med bakgrunn i alder, ufaglighet, manglende fall og en helhetlig vurdering med påfølgende beskrivelser av bad, anbefales en vurdering av rehabilitering av bad innen få år som bør forventes.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Det er imidlertid noe redusert mulighet for rens av sluk under innredning grunnet "skjevmontert" flis på flis. Se bilde.

Det er påvist sluk uten synlig både klemring og membran. Det er imidlertid ikke påvist at flis/påstøp har sluppet fra underlaget rundt sluk. Uten hverken synlig klemring og membran er det risiko for fuktskader over tid, også mot tilstøtende konstruksjoner (TG 2). Tilstanden må ses i en sammenheng med eventuell konstatert fukt. Se derfor forøvrig fuktmåling under tilliggende konstruksjoner.

Alder på membran er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Se anbefaling under oppsummering av overflater og generell tilstand på bad.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Beskrivelse innredning : Fronter : Slette skuffefronter Sevant : Enkel heldekkende Speil : Ja Blandebatteri : Standard Innredningen er fra 2020

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er installert elektrisk ventil påbaderom	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-1**
Fuktmåling ble foretatt i tilstøtende soverom bak dusjsonen. Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0). % Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.25 Våtrom: Vaskerom kjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate
Våtrommet har følgende overflater : Vegger : malt betong og trepanel Himling : malt trepanel Gulv : Malt betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	**TG-2**
Fall fra dør til sluk er målt til 9,5cm Det er installert ventil i yttervegg. Det er påvist noe avflassing av epoxymalt betonggulv (TG 2). som anbefales rebehandlet med epoxymaling for å unngå fuktskader på betonggulvet over tid.	

Anbefalte tiltak overflater
Det anbefales rebehandling med epoxymaling for å unngå fuktskader på betonggulvet over tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Vaskerommet har ikke membran.
Tettesjikt er kun epoxymalt gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales rebehandling av epoxymalt gulv, eller legging av nytt vinylgulv.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er installert røropplegg for vaskemaskin. Vaskerommet har også installert ny utslagskum.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med sanitærutstyr, armatur eller innredning i.h.t sjekkpunkt 1.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Våtrommet er ventilert med ventil i yttervegg.

Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets ventilasjon i.h.t sjekkpunkt 1.5 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

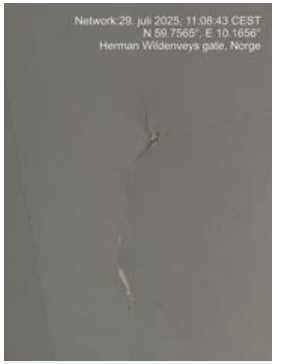
Oppsummering av fukt	TG-IU

Vaskerommet har en støpt dyp og høy epoxymalt oppkant langs hele vaskeromsgulvet.
Se forøvrig fuktsøk under "Rom under terreng".

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Øvrig: Overflater andre rom



Skade på innervegg kontor / soverom i kjeller

Beskrivelse
Takhøyde i 1 etasje : 2,44m Takhøyde i 2 etasje : 2,39m Takhøyde i kjeller : 2,26m Det er registrert skade på innervegg kontor/ soverom i kjeller, men er ikke relatert til å ha konstruktiv betydning, kun estetisk (TG 1) I følge eier har andre rom i boligen følgende overflater : (bad,våtrom beskrives i respektive kapitler) : KJØKKEN ÅR : Gulv : Parkett ny 2020 Vegger : malt gips , malt betong Himling : malt helsparklet tak, spotter i taket Annet : Revet vegger og åpnet opp kjøkkenet mot spisestue/stue 2020 STUE/SPISESTUE ÅR : 2020 Gulv : parkett, ny 2020 Vegger : malt gips Himling : malte takplater Annet : 1 vegg ny med spilevegg 2024, Peis ukjent år SOVEROM 1 ÅR : 2020 Gulv : laminat, 2020 Vegger : malt slettetapet Himling : malte takplater Annet : stor skyvedørsgarderobe med speildører SOVEROM 2 ÅR : 2020 Gulv : laminat 2020 Vegger : malt gips Himling : malte taklplater SOVEROM 3 ÅR : 2020 Gulv : laminat 2020 Vegger : malt gips 2024 Himling : malte takplater Annet : skyvedørsgarderobe ENTRE ÅR : ukjent Gulv : fliser Vegger : malt gips Himling : helsparklet tak med spotter GANG ÅR : 2020 Gulv : parkett 2020 Vegger : malt gips Himling : malte takplater KJELLERSTUE ÅR : Ukjent Gulv : PARKETT Vegger : MALT TAPET Himling : MALTE TAKLPLATER Annet : OVN , UKJENT ÅR SEPARAT WC / TOALETTROM ÅR : 2023 Gulv : laminat med varmekabel under Vegger : baderomsplater Himling : malt panel Annet : ny innredning og toalett 2023

Oppsummering av øvrig	TG-1
Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler av teknisk betydning i andre rom i.h.t sjekkpunktene 4.1-4.4 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.	

6.27 Øvrig: Radon

Beskrivelse

Det foreligger ikke områdeanalyse m.h.t vurderte radonnivåer i området, i de kommunale dokumenter. Vurdering av radonforeligger derfor ikke.
I.h.t Norges Geologiske undersøkelser (geo.ngu.no/kart/radon) er radonnivåer klassifisert etter kategoriene "Særlig høy", "Høy" ,"Moderat til lav" og "Usikker"

Aktuell adresse (gatenavn) er klassifisert som : "Usikker"

Utførelse av radonmålinger for boligen anbefales (TG 2)

Oppsummering av øvrig	TG-2
Det foreligger ikke områdeanalyse m.h.t vurderte radonnivåer i området, i de kommunale dokumenter. Vurdering av radon er derfor ikke foretatt i denne rapporten.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utførelse av radonmålinger for boligen anbefales (TG 2)

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johansen, Frode	9578-5995-4-110181	2025-08-05 18:34:07

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
5. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0254/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Herman Wildenveys gate 37, 3022 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Frode Johansen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
23. april 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 91868032
Forsikret i: Gjensidige forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Eventuell kommentar: Kun byttet baderomsinnredning

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Byttet gulv på veranda 1 og 2 etasje, samt sjekket underliggere.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Gjort av tidligere eiere, uvisst når. Byttet til automatsikringer.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

Eventuell kommentar: Det er opplegg for el-billader i garasjen , men ikke ladeboks

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Tett sluk på vaskerom 31.07.25 Spylt opp av VAT samme dag. Ikke hatt tette sluk ellers de 5 årene jeg har eid boligen

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Ja

Beskriv: Varmepumpe 1 etg har lekket ut all gass. Dette er sjekket av installatør. Hans vurdering er at varmepumpe bør byttes

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 10-0254/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johansen, Frode	**2025-08-05**

Identifikasjon

bankID Johansen, Frode

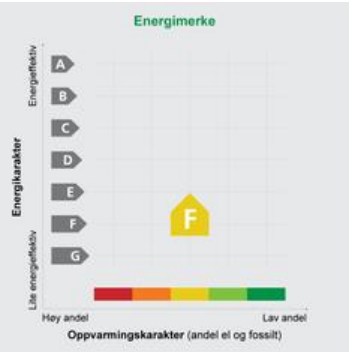
Signicat

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Herman Wildenveys gate 37
Postnr	3022
Sted	Drammen
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	116
Bnr.	227
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1119493
Dato	16.04.2020



Innmeldt av	Ida Wang Soleim

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttertak / loft**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Isolere loftsluke**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Kjedet enebolig
Byggeår:	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	156
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Herman Wildenveys gate 37	Gnr: 116
Postnr/Sted: 3022 Drammen	Bnr: 227
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr:	Festenr:
Dato: 16.04.2020 14:56:12	Bygnnr:
Energimerkenummer: A2020-1119493	
Ansvarlig for energiattesten:	
Energimerking er utført av: Ida Wang Soleim	

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 7: Isolere loftsluke

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

Tiltak 8: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 9: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 10: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 11: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 13: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Herman Wildenveys gate 37

Nabolaget Bråtan - vurdert av 51 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Øren skole (1-7 kl.) 425 elever, 19 klasser	11 min 1 km
Akademiet realfagsskole Dramme... 111 elever, 10 klasser	17 min 1.4 km
Rødskog skole (1-7 kl.) 129 elever, 8 klasser	22 min 1.9 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.) 400 elever, 30 klasser	4 min 2.3 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl... 366 elever, 26 klasser	6 min 2.6 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	17 min 1.4 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	6 min 2.9 km

Offentlig transport

Jonas Lies vei 54 Linje 61	3 min 0.3 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	22 min 1.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	58 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

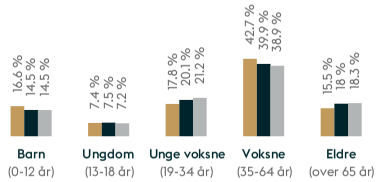
Barnehager

Øren andelsbarnehage (1-5 år) 61 barn	12 min 1 km
Bacheparken barnehage (1-5 år) 72 barn	14 min 1.2 km
Ekornheia barnehage (1-5 år) 50 barn	16 min 1.4 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	12 min
Coop Extra Åssiden	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bråtan	968	414
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 83/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

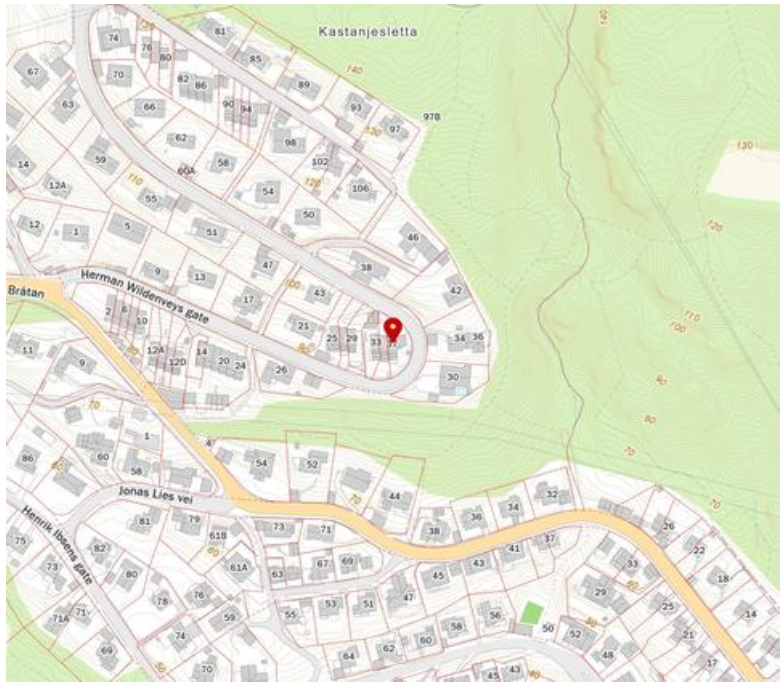
Sport

Kastansjesletta ballplass	8 min
Øren skole flerbrukshall/fotba...	11 min
SKY Fitness Drammen	5 min
Family Sports Club Akropolis Å...	6 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Støynivået
Lite støynivå 95/100

Gateparkering
Lett 84/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Drammensregionens brannvesen IKS

„Trygghet og sikkerhet for deg"

Frode Johansen
Herman Wildenveys Gate 37
3022 DRAMMEN

Dato: 24.03.2021
Saksnr.: 21/02347-2
Deres ref.:

F05 Herman Wildenveys Gate 37, 116/227, Drammen Kommune, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 24.03.2021 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Michael Johansen

For feiervesenet: Emil Holthgaard

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra

alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Drammen kommune

Kartutsnitt

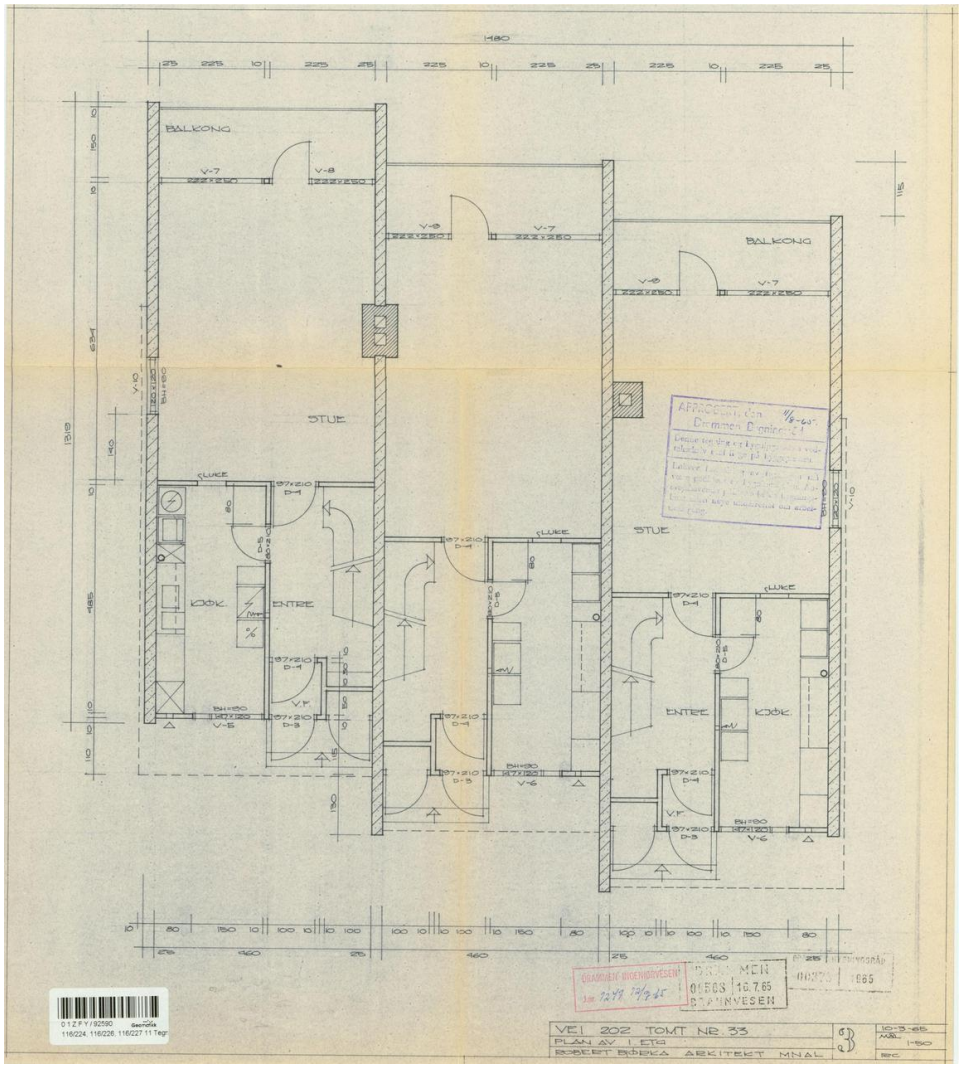
Eiendom:	Gnr: 116	Bnr: 227	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Herman Wildenveys gate 37 3022 DRAMMEN			
Annen info:				

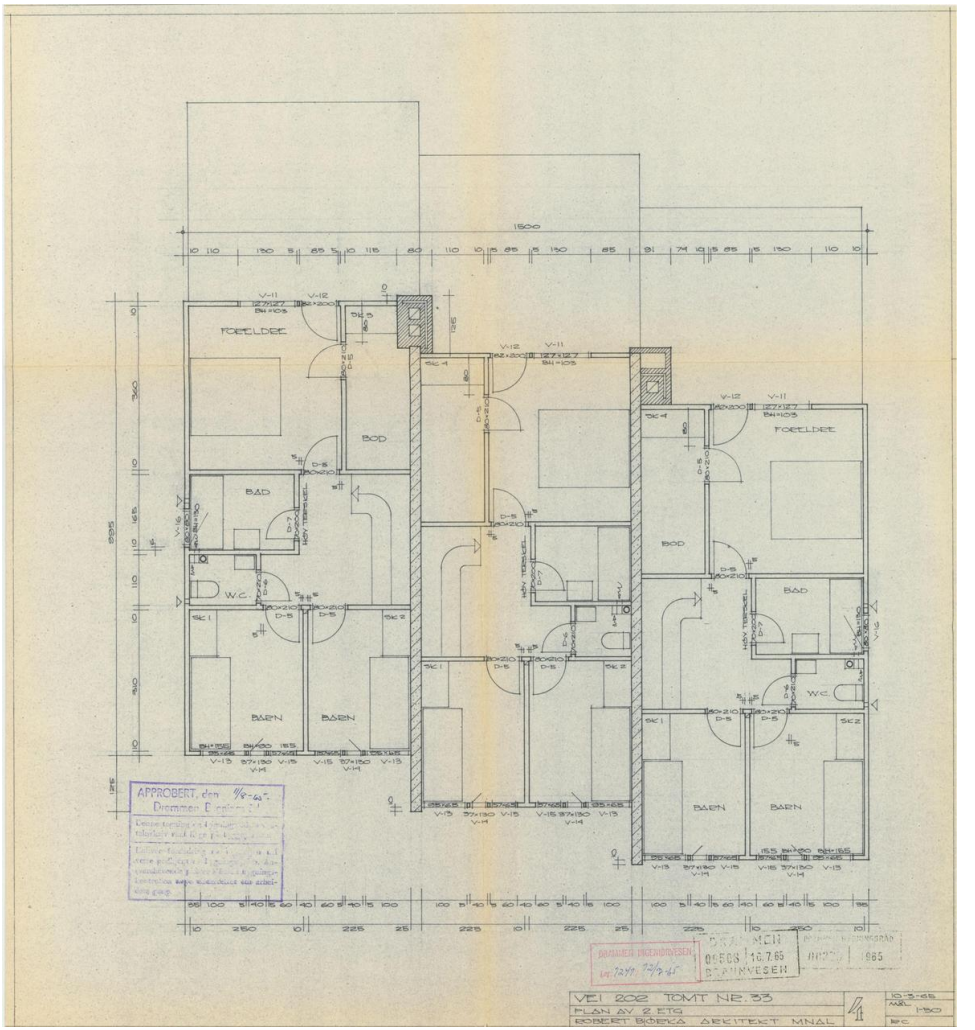
Målestokk 1:1000

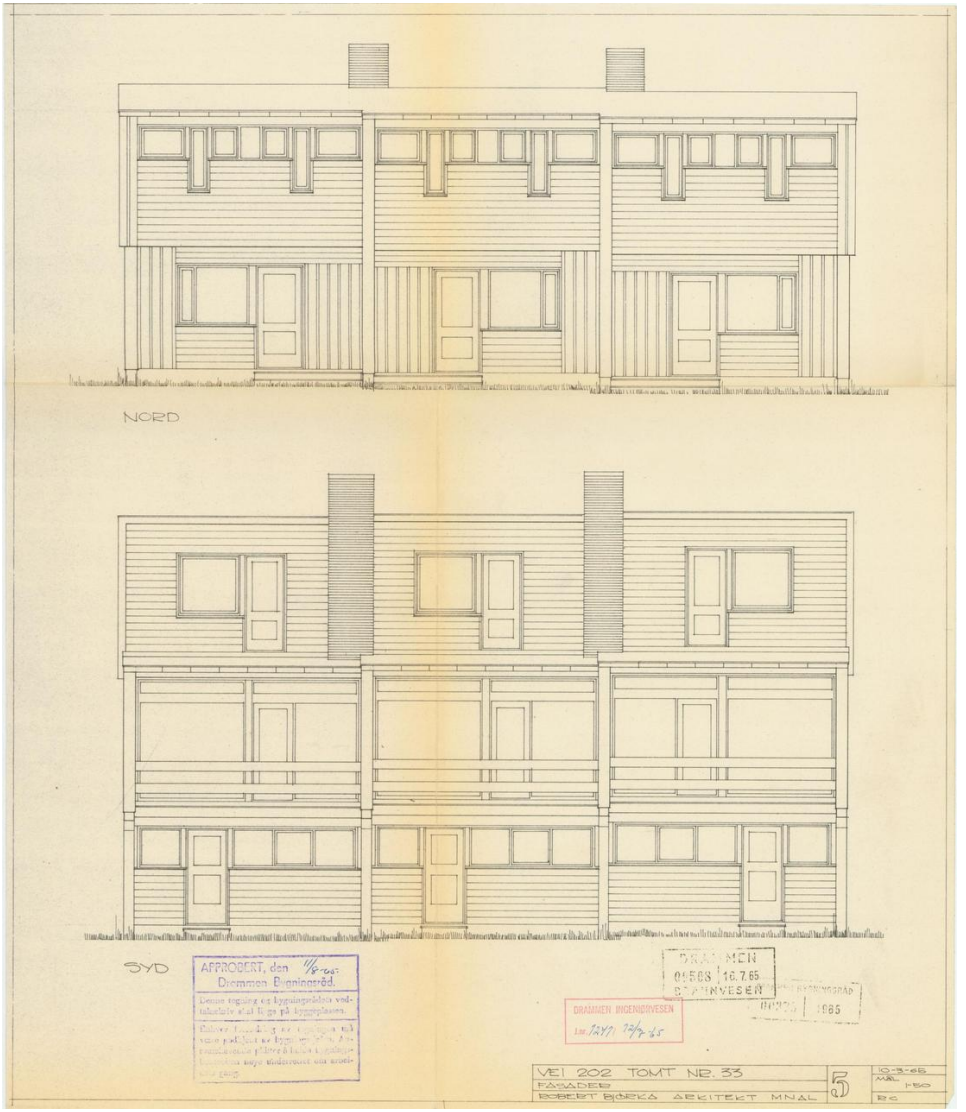


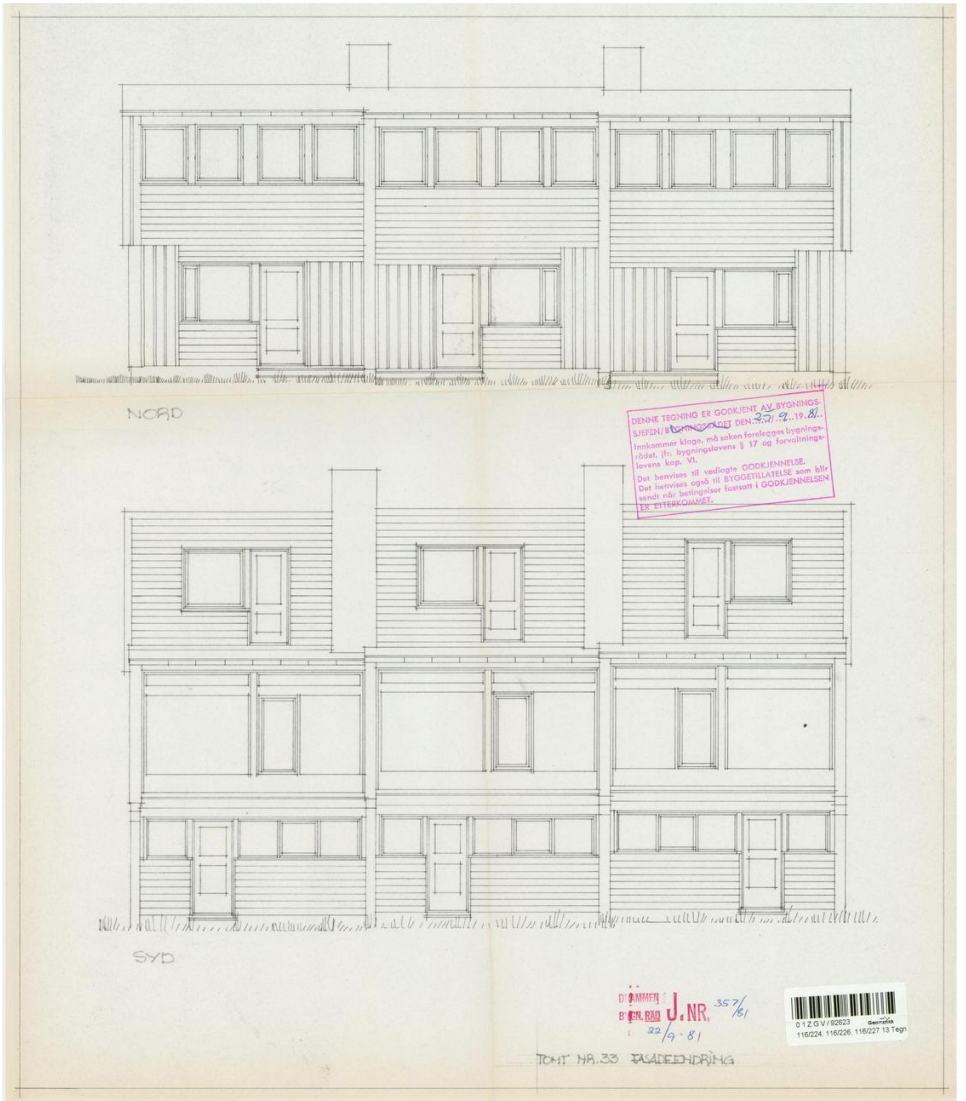
Tegnforklaring

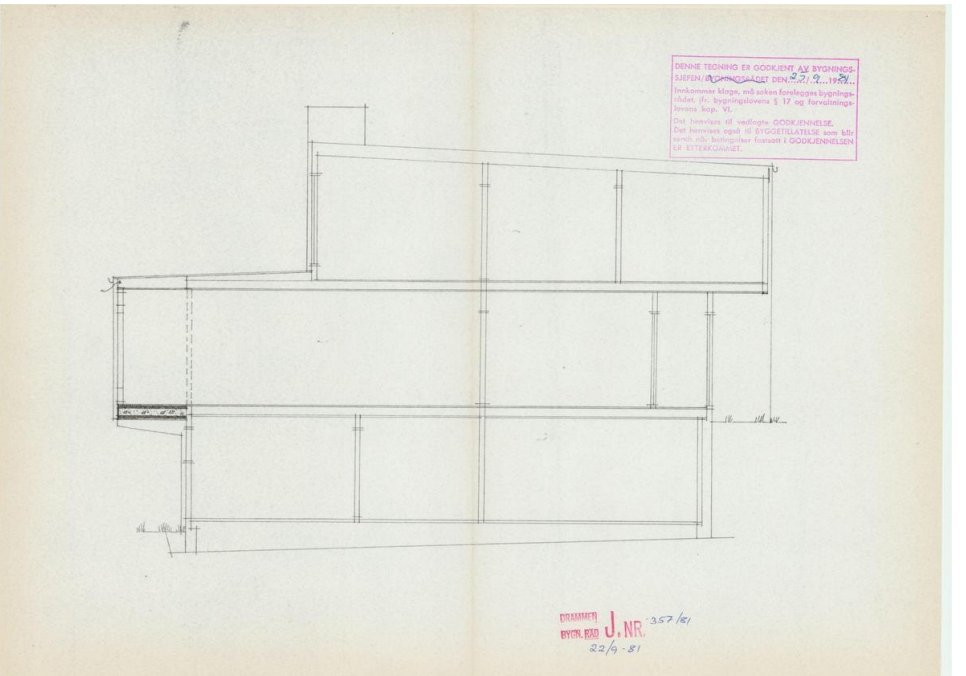
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrensepunkt
- Teiggrense generert
- Teiggrense fiktiv
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Takkant
- Takoverbyggkant
- Taksprang
- Trapp inntill bygg
- Veranda
- Sti
- Gangfelt avgrensning
- Kjørebanekant
- Veg annen avgrensning
- Veg fiktiv grense
- Vegdekkekant
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Loddrett mur
- Trapp
- Svømmebasseng
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Elv og bekk
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- Masteomriss
- Trase
- Høydekurve
- Bebygd område
- Skog
- Annet

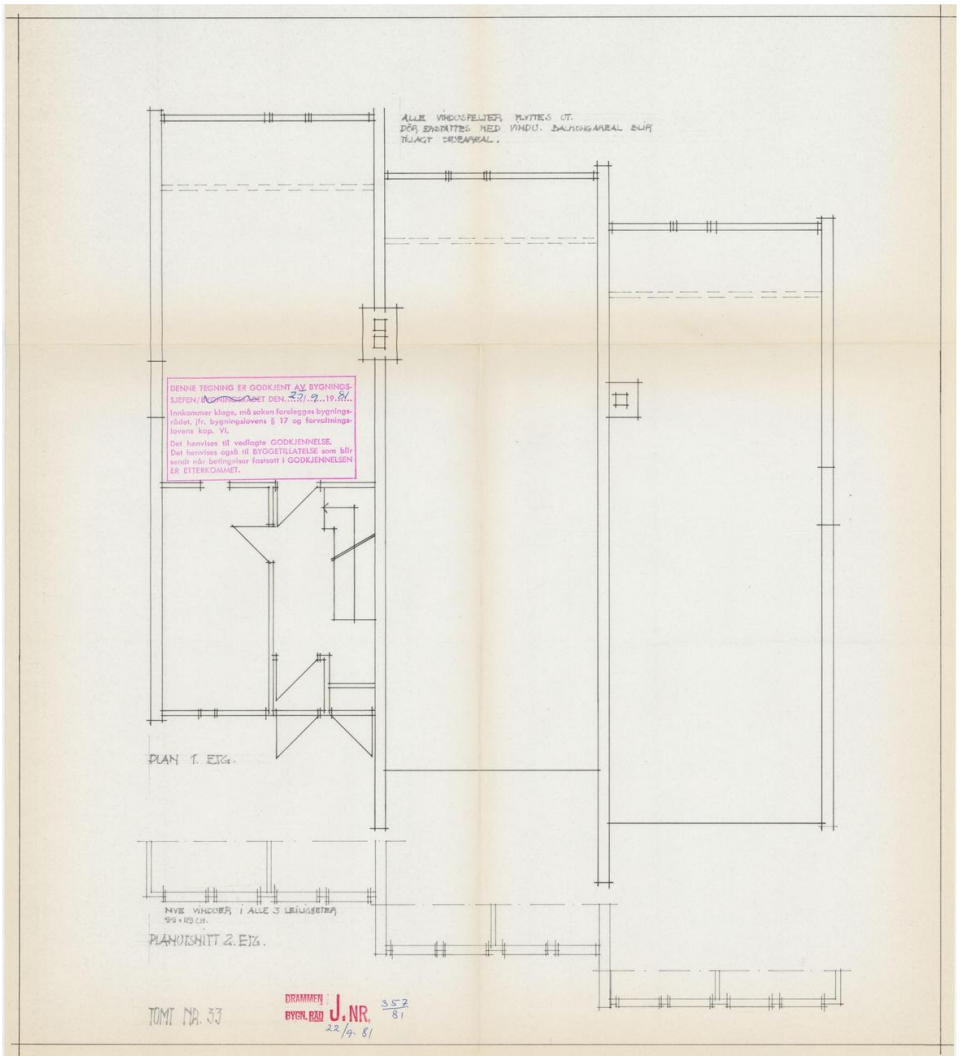

BALKONG
STUE
KJØK
ENTRE
BALKONG
STUE
ENTRE
KJØK
APPROBERT, den 11/8-65
Drammen Ingeniørvesen
VEI 202 TOMT NR. 33
PLAN AV 1 ETG
ROBERT BJØRCA ARKITEKT MNAL
10-3-65
1:50


FOELLDEE
BAD
BOD
BARN
BARN
FOELLDEE
BOD
BAD
W.C.
BARN
BARN
APPROBERT, den 11/8-65
Drammen Ingeniørvesen
VEI 202 TOMT NR. 33
PLAN AV 2 ETG
ROBERT BJØRCA ARKITEKT MNAL
10-3-65
1:50

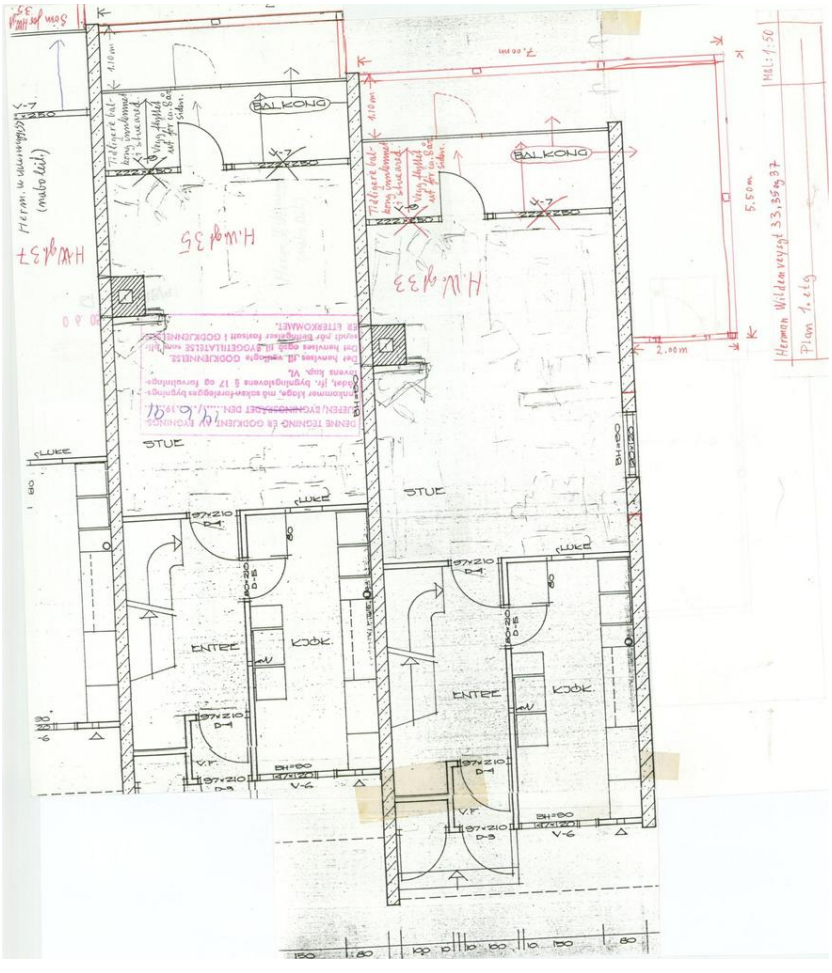

NORD
SYD
APPROBERT, den 11/8-65
Drammen Byggningsråd.
Denne tegning er byggningsrådets vedtakelse ikke til hinder på byggepladsen.
DRAMMEN
0568 16.7.65
STADSINGENIØRVESEN
DRAMMEN INGENIØRVESEN
VEI 202 TOMT NR. 33
FASADER
ROBERT BJØRKA ARKITEKT MNAL
5
10-3-65
MÅL 1:50

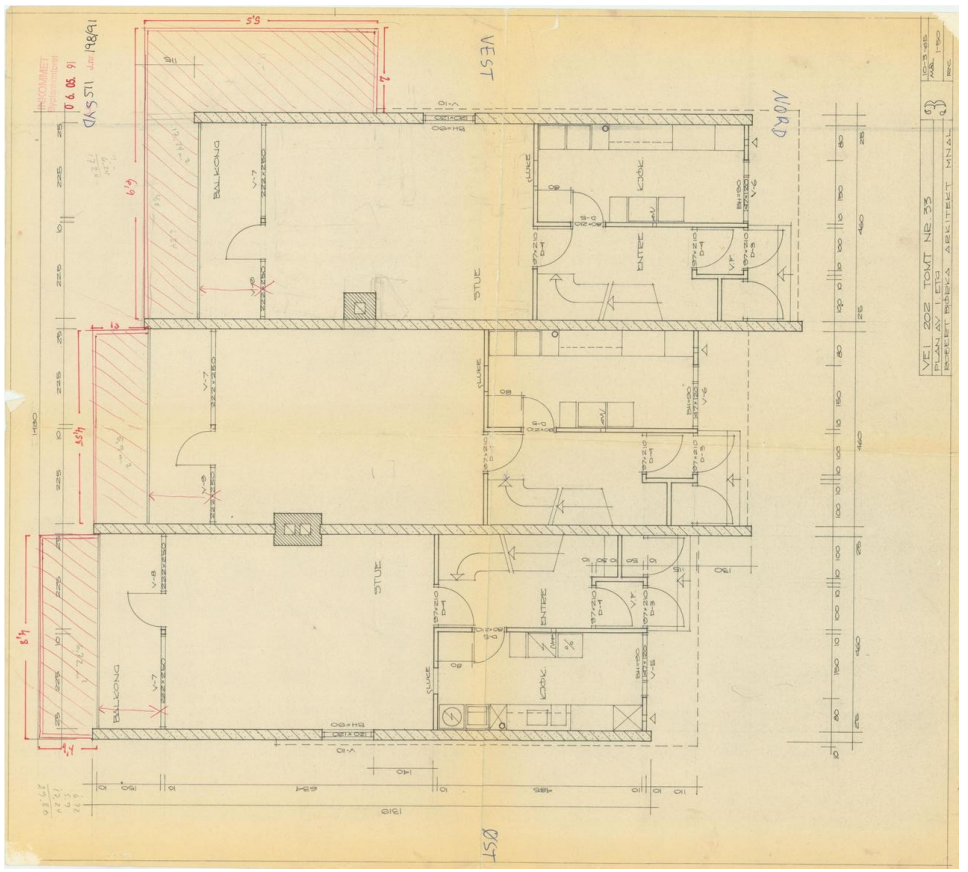

NORD
SYD
DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 23/9 1981
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.
DRAMMEN
BYGN. RÅD J. NR. 357/81
22/9-81
TOMT NR. 33 FASADEENDRING


DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 23/9 1981
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt når betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
ER ETTERKOMMET.
DRAMMEN
BYGN. RÅD J. NR. 357/81
22/9-81


ALLE VINDUSPELTER FLYTTES UT.
DØR ERSTATTES MED VINDU. BALKONGAREAL BLIR
TILAGT RØMAREAL.
DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-
SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN. 27/9 19 81
Innkommer klage, må saken forelegges bygnings-
rådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltnings-
lovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir
sendt ikke betingelser fastsatt i GODKJENNELSEN
BLE ETTERKOMMET.
PLAN 1. ETG.
NYE VINDUER I ALLE 3 LEILIGHETER
99 x 103 cm.
PLANUTSNITT 2. ETG.
TOMT NR. 33
DRAMMEN BYGN. RÅD J. NR. 352/81
22/9. 81


NORD
SYD
H.W. gf 33
H.W gf 35
H.W.gf.37
INKOMMET
Byplankontoret
0 6. 05. 91
A.nr. 511 J.nr. 198/91
Hermann Wildenveysgt 33+35+37
Fasade Mål: 1:50
Hermann Wildenveysgt 35
Fasade Mål: 1:50


BALKONG
STUE
KJØK.
ENTRE
Hermann Wildenveysgt 33,35 og 37
Plan 1. etg
Mål: 1:50


VEST
NORD
ØST
STUE
ENTRE
KJØK
BALKONG
VEI 202 TOMT NR 35
ARKITEKT MNAL

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0254/25
Vår referanse: 3801329/26837694
Bestilling: C3 2025-08-05 (2) 24

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
187	90	30.1.1968	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	116	224	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/187/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:28

D. S. (Tregernes) 30/1-1968
Dnr. 187

O V E R E N S K O M S T

O M

SAMVIRKE VEDKOMMENDE EN VERTIKALT DELT 3-MANNSBOLIG PÅ EIENDOMMENE HERMAN WILDENVEYS GATE 33, 35 og 37, DRAMMEN, (tidligere VEI 202 nr. 33).

I.

Undertegnede har delvis i fellesskap og delvis hver for oss bygget en vertikaltdelt 3-mannsbolig på ovennevnte eiendommer. Vi skal for fremtiden eie og vedlikeholde hver vår fysiske andel av 3-mannsboligen med tilhørende tomt.

II.

Etter at eiendommen Vei nr. 202 nr. 33 er oppdelt i følgende nr.: HERMAN WILDENVEYS gate nr. 33, 35 og 37, - skal hver av partene ha skjøte på den eiendom som vedkommende skal ha, hvorved fellesskapet blir opphevet.

III.

Hver eier bærer selv utgiftene med vedlikeholdet av sin tilskjøtede eiendom.

Samtlige boliger må utvendig males enten med nøyaktig samme farge eller med en variasjon i fargevalget som partene måtte bli enige om. Såfremt enighet ikke oppnåes mellom eierne, avgjøres spørsmålet av fargekonsulent med endelig og bindende virkning. Hver av partene er overfor de øvrige forpliktet til å sørge for at hans bolig holdes godt vedlike. Det er forutsetningen at utvendig maling skal skje på samme tidspunkt såvidt mulig for samtlige.

Ingen av eierne må foreta vesentlige utvendige forandringer på sin bolig eller på eiendommen, eller føre opp andre hus på tomten uten samtykke fra de øvrige.

IIII.

Samtlige parter i denne kontrakt forplikter seg til å delta med like store anparter i eventuell reparasjons-eller vedlikeholdsomkostninger som gjelder felles anlegg. Dette gjelder således vann-og kloakkledninger m.v. der hvor disse er felles. Likeledes skal alle delta med like stor part i anlegget og vedlikeholdet av de veier på tomten som skal gå til de enkelte boligenheter. Eventuell senere reparasjons- og vedlikeholdsar-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/187/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:28

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/187/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:28

- side 2 -

beider på vann- og kloakkledninger som alene går til en enkelt boligenhet, bekostes av vedkommende eier alene.

V.

Eierne av Herman Wildenveys gate 33, 35 og 37 har veirett over hverandres eiendommer både fra hovedinngangen som fra inngangen til kjellerotasjene. Veiretten gjelder kun på de anlagte veier på tomtene.

Eieren av Herman Wildenveys gate 33 har rett til å måke sneen fra sitt øverste tak til begge sider over takene på Herman Wildenveys gate 33 og 37 til deres tomtegrunn.

VI.

Samtlige boliger må holdes tilstrekkelig forsikret, og hver av eierne er i tilfelle av brann forpliktet til å gjenoppføre bygningen innen 2 - to - år. Gjenoppføringen må skje etter tegninger og byggeplan som godkjennes av samtlige parter.

VII.

Det er en forutsetning at hver enkelt av eiendommene fritt og uavhengig av de øvrige eiere skal kunne selges eller pantsettes.

VIII.

Denne overenskomsts bestemmelser blir hvilende på hver av eiendommene som faste servitutter, gjeldende også for senere eiere av de respektive eiendommer.

VIIII.

Denne samvirkeoverenskomst blir å tinglyse på eiendommene Herman Wildenveys gate 33, 35 og 37, Drammen.

Drammen den 29. januar 1968.

Tormod Høimyr	Dagfinn Johnsen	Kåre Skaret
Tormod Høimyr.	Dagfinn Johnsen.	Kåre Skaret.
Eier av nr. 33.	Eier av nr. 35.	Eier av nr. 37
Gretha Høimyr	Ragnhild Johnsen	Gerd Skaret
Gretha Høimyr.	Ragnhild Johnsen.	Gerd Skaret.
hustru.	hustru.	hustru.

Denne samvirkeoverenskomst er utferdiget i 3-tre-likelydende eksemplarer, hvorav hver av partene har sitt eksemplar.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1968/187/90
Attesteringstidspunkt 2025-08-05 09:28

Kartverket

DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0254/25
Vår referanse: 3801330/26837699
Bestilling: C3 2025-08-05 (2) 15

Dato
05.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7670	90	15.11.1971	BEST OM GARASJE/PARKERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	116	226	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

D. b. nr. 7670
15/11 1971

Kr. kr. 5,-

E R K L Æ R I N G.

På Herman Wildenveys gate nr. 37, Drammen, er det oppført 2 sammenhengende garasjer, hvorav den garasje som ligger vegg i vegg med Herman Wildenveys gate 37 tilhører denne eiendom og skal vedlikeholdes av denne eiendoms eier, mens den andre garasjen som ligger nærmest gaten (i svingen) for alltid skal tilhøre eieren av Herman Wildenveys gate nr. 35 og også skal vedlikeholdes av denne eiendoms eier.

Denne erklæring blir å tinglyse på begge eiendommer.

Rettigheten er satt en gang for alle til kr. 50.-.

Drammen den 2. nov. 1971.

Ragnhild Johnsen
Som eier av Herman Wildenveys gate nr. 35.

Kåre Karst
Som eier av Herman Wildenveys gate nr. 37.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 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. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte 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 utearrangementer 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese 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 MinID.

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 budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere 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.

Oppdragsnummer: 10-0254/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Herman Wildenveys gate 37 3022 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 116, bnr 227 i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no