

Gamleveien 38C



Velkommen til

# Gamleveien 38C



Salgsoppgaven produsert 7. mai 2025

# Hallermoen/Konnerud

Meget innholdsrik og påkostet enebolig - Pent opparbeidet og solrike uteområder - Garasje - Innerst i blindvei - Utsikt

| | |
|---|---|
| Prisantydning | 9 980 000,- |
| Omkostninger | 250 850,- |
| Totalpris | 10 230 850,- |
| BRA-i | 221 kvm |
| Totalt BRA | 273 kvm |
| Soverom | 4 |
| Boligtype | Enebolig |
| Byggeår | 1982 |


| | |
|---|---|
| Megler | Sondre Engelhardt Skree |
| Telefon | 901 88 991 |
| E-post | s.skree@nordvikbolig.no |


38C







## Kort fortalt

Velkommen til Gamleveien 38c!

Dette er en meget innholdsrik bolig beliggende i et veletablert og barnevennlig boligområde på Konnerud.

Eiendommens høydepunkter:

- Flott planløsning med fine arkitektoniske detaljer
- Muligheter for flere soverom
- Panoramautsikt
- Tilbaketrukket og privat
- Betydelig påkostet senere år
- Kjøkken fra Kvik (2019)
- Bad fra 2019 med dobbeldusj og badekar
- Hovedsoverom med eget bad
- Peiser, varmepumpe og varmekabler
- Godt med lagringsmuligheter
- Romslig garasje m/lagring
- Asfaltert adkomst
- Meget romslig og delvis inngjerdet tomt
- Flotte utesoner, påkostet senere år

Dette er altså en super bolig for to- og firbeinte.
Boligen ligger meget flott til innerst i blindvei, stille og rolig i tilknytning til marka.
Kort gangvei til skole/bhg/buss.

# Arealer og innhold

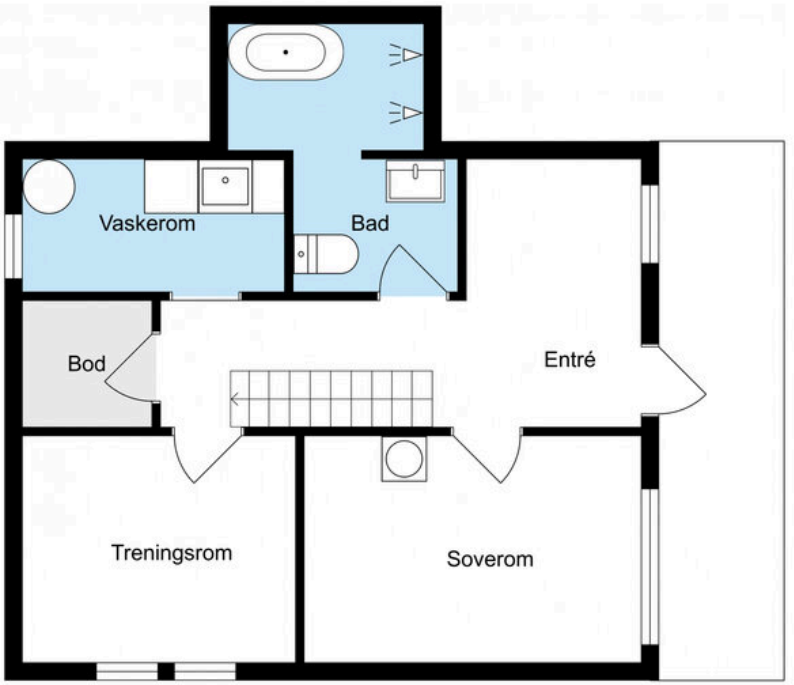
| | |
|---|---|
| BRA-i: | 221 kvm |
| BRA-e: | 52 kvm |
| Totalt BRA: | 273 kvm |
| TBA: | 72 kvm |

Beskrivelse

Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré/hall, soverom, bad, treningsrom (bod), bod
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Stue, kjøkken, hall, hovedsoverom m/bad, tv-stue, soverom 3
BRA-e: 8 kvm. Utebod
Total BRA: 147 kvm.
TBA: 72 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. - Garasje på ca. 32 $m^2$
- Sportsbod på ca. 12 $m^2$
Total BRA: 44 kvm.

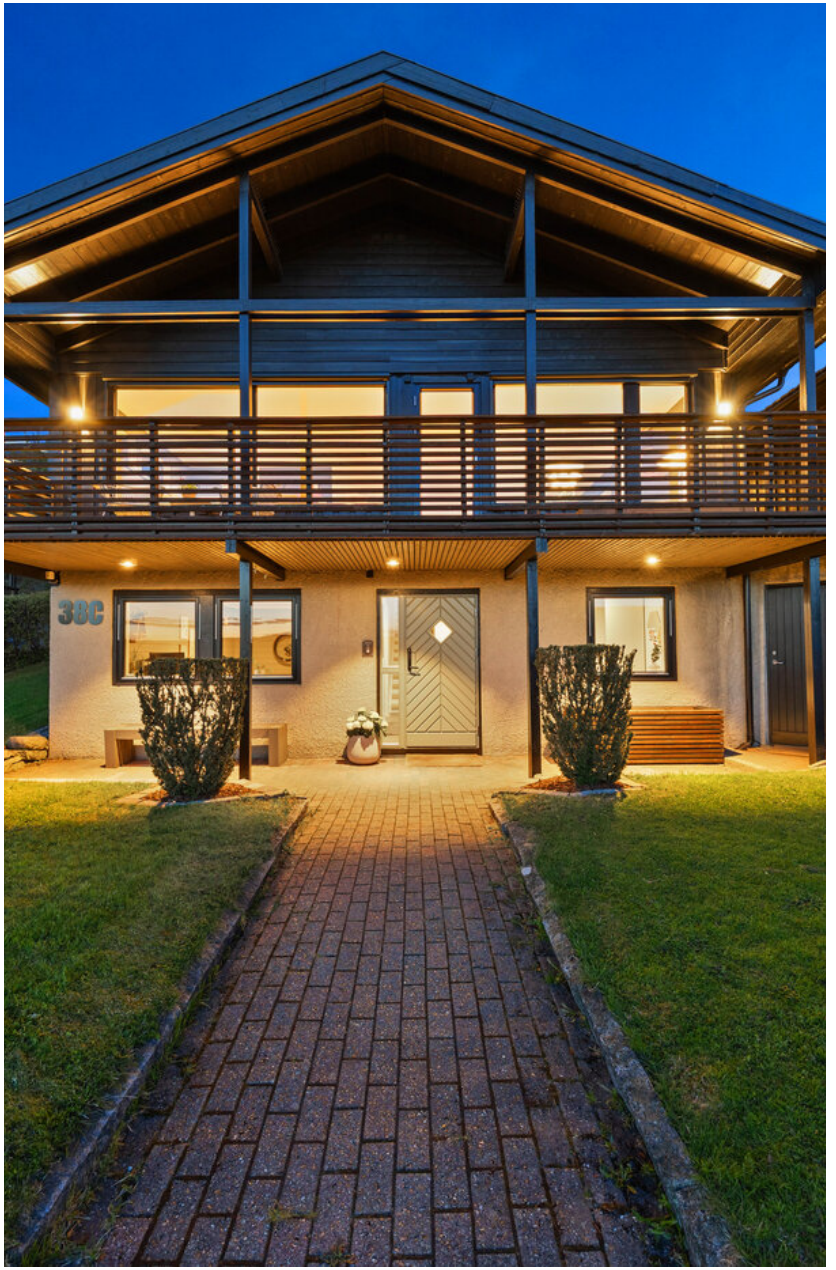



Forklaring av bilde/rommet




Forklaring av bilde/rommet




38C




















217
Tacx














JØTUL












AEG
AEG













































Informasjon

# Gamleveien 38C

## Nøkkelinformasjon

### Oppdragsnummer
10-0155/25

### Boligtype
Enebolig

### Adresse og betegnelse
Gamleveien 38C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16, bnr 294 (ideell andel 1/1) / Gnr 16, bnr 296 (ideell andel 2/10) i Drammen kommune

### Selgere
Elisabeth Marlen Lindberg
Vegard Aasen

### Kjøpesum og omkostninger
9 980 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
249 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
250 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
270 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
10 230 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
10 250 050,- (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. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## Om boligen

### Byggeår
1982

### Antall soverom
4

### Arealer
BRA-i: 221 kvm
BRA-e: 52 kvm
Totalt BRA: 273 kvm
TBA: 72 kvm

**Beskrivelse:**
Underetasje:
BRA-i: 82 kvm. Entré/hall, soverom, bad, treningsrom (bod), bod
Total BRA: 82 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 139 kvm. Stue, kjøkken, hall, hovedsoverom m/bad, tv-stue, soverom 3
BRA-e: 8 kvm. Utebod

Total BRA: 147 kvm.
TBA: 72 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 44 kvm. - Garasje på ca. 32 m²
- Sportsbod på ca. 12 m²
Total BRA: 44 kvm.

## Solforhold

Boligen ligger meget solrikt til, med gode solforhold gjennom store deler av året. Med de ulike uteområdene som strekker seg rundt huset, kan man nyte solen gjennom hele dagen. Formiddagssolen er bak i hagen, og ettermiddags- og kveldssolen kan nytes på terrassen utenfor hovedsoverom/TV-rom og på terrassen foran huset. Eiendommen har sol til ca 22:30 midtsommers.

## Innhold

Underetasje: Entré/hall, soverom, bad, vaskerom, boder (det største innredet som treningsrom)
1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, hall, hovedsoverom m/bad, tv-stue.

Garasje med sportsbod og stort lagringsloft

## Standard

Underetasje:

Entré/hall: Velkommen hjem! Romslig hall med flis på gulv med varmekabler. Rommet ble oppusset i 2019 med nye vegger, ny flis på gulv og malt tak. Rommet har en praktisk garderobeløsning fra Bohus. På de opprinnelige tegningene er delen med garderobeskap tegnet inn som separat soverom, noe som gir rom for flere soveplasser ved behov.

Soverom: Romslig og flott soverom/kontor av god størrelse. Rommet ble pusset opp i 2019 med malte flater og nye gulv.
Rommet er inntegnet som hobbyrom i originale tegninger, men på bakgrunn av utforming med vindu, størrelse og takhøyde antas dette tiltenkt som rom godkjent for varig opphold.

Bad: Denne etasjen har et meget delikat og flott bad med ordentlig SPA-følelse. Badet er av god størrelse, og inneholder blant annet badekar og dobbeldusj. Badet ble totalrenovert i 2019 av fagfolk.

Vaskerom: Praktisk og fint vaskerom med innredning (2019) og opplegg for vask/tørk. Rommet har også ny varmtvannsbereder på 300L fra 2019.

Bod: Etasjen har to gode boder som gir rikt med oppbevaring, hvorav den største er innredet som treningsrom.

1. etasje:

Stue/kjøkken: Etasjen har en meget flott åpen stue-/kjøkkenløsning, som fungerer som husets hjerte. Her er det sosialt og godt å være, med store vinduer som gir rikt med lysinnslipp og god plass for de ulike møbleringssonene.
Rommet er betydelig påkostet i hovedsak i 2019, med både nye gipsvegger og tak med skjult elektrisk anlegg og spotter, varmekabler, eikeparkett, klebersteinspeis, spesialtilpasset rekkverk mm. Det er også skiftet vinduer, verandadør og montert screens, samt montert varmepumpe.
Kjøkkenet er også fra 2019, levert av kvalitetsleverandøren Kvik i typen Mano og

kompositt benkeplate av merket Istria. Her får du rikt med skap- og skuffeplass, i tillegg til romslig benkeplate. Som en forlengelse av kjøkkenet er det en flott barløsning med spisesplass til 4.

Soverom: Etasjen har i dag to soverom. Ett hovedsoverom med eget bad, og et barnerom ved kjøkken.
Barnerommet er opprinnelig bygget som to separate soverom, og kan evnt,. gjøres tilbake til denne løsningen om ønskelig. Boligen er derfor markedsført med 4 soverom, og ved ønske om dette må det legges inn et forbehold om dette i budet.

Bad: Med adkomst fra hovedsoverom har etasjen et praktisk flislagt bad fra 2012, som er videre oppgradert i 2022 med bytte av alt av utstyr/møbler (unntatt toalett), samt avtrekksvifte.

Tv-stue: Deilig ekstra stue med god takhøyde og store vinduer. Rommet er ypperlig som tv-stue, lekerom etc - alternativt som ekstra soverom.
Rommet ble oppusset i 2019 hvor alle tak og vegger ble malt, lagt ny Pergo en-stavs eikeparkett og flyttet gasspeis hit.

Hall/mellomgang: Huset er påbygget i 1987, 5 år etter byggeår. Tilbygget ble meget flott sydd sammen via en mellomgang med dører på hver side og flotte takvinduer. Rommet er derfor et skikkelig deilig og luftig rom som gir adkomst til de ulike utvendige sonene.

## Parkering

Boligen har gode parkeringsmuligheter både i gårdsplass og i garasje.

## Modernisering og påkostninger

Boligen er betydelig påkostet gjennom årene. Selger har utarbeidet en oversikt over de ulike rommene med informasjon om utbedringer i deres botid (des 2018-dd).

- Gang:
2019: Lagt nye fliser oppå gamle fliser på gulv, montert gips på vegger, og malt taket, arbeid utført av Alfa Omega AS. Garderobeskap er fra Bohus.
2023: Nytt vindu, arbeid utført av VS Prosjekt AS.

- Kontor/soverom:
2019: Nytt Pergo laminatgulv, antydning til noe knirk. Malt vegger og tak - farge vegger Jotun - “Valmuefrø”.
2023: Nye vinduer, arbeid utført av VS Prosjekt AS.

- Treningsrom:
2019: Opprinnelig en bod, har lektet ut med god avstand mot yttervegg 7,5cm, isolert 5cm med 2,5cm avstand til vegg. Montert Forestia walls2paint. Fototapet på en vegg. Lagt nytt Pergo vinylgulv.

- Bod:
2015: Kjøleskap: Whirlpool (tidligere eiere).
2019: Lagt nytt laminatgulv - malt vegger og tak. IKEA oppbevaring.
2023: Fryseskap: Samsung.

- Vaskerom:
2019: Ny varmtvannsbereder 300L (OSO), Waterguard (lekkasjestopper) og ny servant og blandebatteri - alt montert av Breidablikk VVS AS. Satt opp IKEA

innredning med skuffer, benkeplate og skittentøyskap. Automatisk vannmåler montert 2024.

- Bad nede:
2019: Fullstendig renovert. Drager lagt inn mellom "seksjonene" ved Tømrer Hans Vego AS
Murer og flislegger - Muremester Anders Solum. Fliser og møbler fra Modena. Montering av VVS utført av Hverven VVS AS. VVS utstyr er levert av Comfort (Tapwell). Dusjvegg i glass fra Drammen Glass AS. Himling i farge "Bomull".

- Barnerom:
2019: Lagt nytt Pergo laminat gulv, satt opp Forestia walls2paint og malt vegger, en vegg tapetsert.

- Kjøkken:
2019: Totalrenovert kjøkken med kjøkkenøy: VVS utført av Hverven VVS AS, også montert Waterguard (lekkasjestopper) - elektrisk utført av HUUS Elektro AS. Kjøkkenet er levert og montert av Kvik (type MANO). Benkeplate kompositt (Istria). Bredablikk VVS AS montert vakuumventil, har hatt noe lukt knyttet til denne. Ventil byttet mai 2025 av Hverven VVS AS og antar at dette da er løst - lukt ikke kjent etter dette. Oppvaskmaskin Miele fra 2017/2018, vinskap Miele fra 2016/2017 (begge fra tidligere eier). Andre hvitevarer fra AEG (2019): komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og kaffemaskin. Kjøleskap fra AEG med frys nytt i 2025. Ventilator fra Røroshetta. Kjøkkenvakt/overtemperatursensor fra mKomfy. Spotter (SG-armaturen) levert og montert av HUUS Elektro AS.

- Stue:
2019:
- Skjult elektrisk anlegg og varmekabler (2 soner) utført av HUUS elektro AS
- Nye spotter (SG armaturen) levert og montert av HUUS elektro AS
- Gipsvegger og tak utført av Alfa Omega AS. Veggene har sponplater bak gips.
- Malt i Jotun farge "Byge"
- Nytt Pergo en-stavs eikeparkett, antydning til noe tidvis knirk ved kjøkken
- Ny Jøtul klebersteinspeis av type FS 173, montert og levert av Arne Skarra AS
- 3 nye vinduer montert av Alfa Omega AS
- Skiftet glass på ett vindu - utført av Drammen Glass AS
- Nytt rekkverk trapp med eikehåndløper - spesiallaget og montert av Drammen Glass AS
- Montert trappefornyere i heleik og malt trapp i klassisk hvit

2020: Screens montert (motorisert) på 5 vinduer i stua. Levert og montert av Markisemannen. Elektrikerarbeid av HUUS Elektro AS.
2021/2022: Multiklima AS montert varmepumpe fra Toshiba Signatur (følger med mørkeblått trekk, grått på i dag), service utført av samme leverandør (forrige service høst, 2023).
2021: Byttet verandadør, utførelse utvendig er vedlikeholdsfritt. Utført av VS Prosjekt AS.

- Kryploft:
2020: Lagt ca. 25 cm med Glava isolasjon.

- TV-rom:
2019: Malt tak og vegger, nytt Pergo en-stavs eik parkett. Flyttet gasspeis fra stueområdet til TV-rom, montert og service utført av Arne Skarra AS (Gasspeis er fra tidligere eier, ukjent årsmodell, Riva 67). Gass-skap montert på yttervegg.

- "Rom mellom byggene":
2021: Byttet takvinduer og beslag utført av VS Prosjekt AS.

2023: Byttet verandadører på hver side: utført av VS Prosjekt AS. En dør er skyvedør (utførelse utvendig er vedlikeholdsfritt) og en er hengslet dobbeltdør.

- Hovedsoverom:
2019: Malt tak og vegger (Jotun farge "Laurbær"), ny Pergo en-stavs eikeparkett. Montert Kvik-garderobeløsning i skyvedørsgarderobe.

- Bad oppe:
2022: Byttet alt av VVS utstyr/møbler (unntatt toalett), utført av Hverven VVS AS. Møbler fra Modena, og VVS utstyr + speil fra Comfort. Ny avtrekksvifte.

- Dører:
2019: Samtlige dører byttet (Swedoor - klassisk hvit), de fleste karmer er samtidig byttet.

- Husvegger:
2017: Malt i farge "Brunsvart", benyttet profesjonelle (tidligere eier) (Jotun).
2021: Garasje malt i farge "Brunsvart" (Jotun).

- Elektrikerarbeid:
2019: Utført av HUUS Elektro AS: anlagt skjult elektrisk anlegg i stue, lagt om all strøm fra u-etg til 1 etg, nye kurser for ovn og komfyr. Byttet alt elektrisk, med unntak av TV-rom/soverom oppe. Benyttet Elko- og Elko-pluss produkter. Jordfeilbrytere montert i sikringsskap.

- Veranda foran:
2020: Ny tilgang via utvidet trapp. Støpt fundament og skrudd i veranda - Royal impregnerte terrassebord, håndløpere og spiler.
2020: Byttet rekkverk og gulv - Royal impregnerte terrassebord, håndløpere og spiler.

- Rundt huset:
2019: Gravd ut ca. 20 cm og ned ca. 30 cm - lagt dobbelt duk, fylt opp med pukk og lagt pyntestein på toppen - rundt grunnmur.

- Vestvendt veranda utenfor TV-rom/soverom:
2020: Byttet rekkverk og gulv - Royal impregnerte terrassebord.
2023: Fjernet vekster under veranda, leca-kuler innerst ved husvegg og fylt på pukk og elvestein.

- Platting bak huset mot hage
2019:
Gravd ut 15-20 cm med jord/gress, dobbelt lag med duk, fylt ut med pukk. Platting stabilisert med trevirke og betonghelle. Royal impregnerte terrassebord. Laget levegg med royal impregnerte terrassebord og spiler, og satt opp platting bak til putekasse. Platting er montert på støpte fundamenter og er skrudd inn i plattingen.

Bålpanne/steinområde:
2023: Gravd ut rundt 10/15 cm med jord/gress, dobbelt lag med duk, fylt ut med grus (10/16). Bruddskifer fra Oppdal, og elvestein rundt.

Kjeller/krypkjeller:
2020: Utekran montert av Hverven VVS AS.
2024/2025: Første rom; fjernet organisk materiale, fylt på grus og slemmet mur.

Garasje;
2020: Delvis isolert og montert sponplater i sportsbod og deler av garasjen.

2023: Billader montert av HUUS Elektro AS.

Bod bak garasje:
2024: Til hageutstyr. Støpt fundament og skrudd mot garasjen.
Søppelskur ved garasje
2023: Satt opp søppelskur. Støpt fundament og skrudd mot garasjen.

Hage
2024: Montert huskestativ til små barn. Satt opp en sandkasse i tilknytning til plattingen, om nye eiere ikke ønsker denne, kan selgerne fjerne denne før overtakelse. Fuglehuset i treet ved sandkassen følger ikke med.

## 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?
- Vaskerom, 2019: Montert ny varmtvannsbereder ved Breidablikk VVS AS, sammen med ny vask og blandebatteri. Huus Elektro AS har montert sikring og kabling ifm. varmtvannsbereder.
- Hovedbad, nede 2019:, April-juni: Snekkerarbeid, Tømrer Hans Vego AS - satt opp vegger, tak og lister. Lagt inn drager mellom rom. Satt opp Tetti-plater sammen med murer. Muremester Anders Solum. Alt av mur/støp av gulv, flis, membran og fug. Hverven VVS AS og Breidablikk VVS AS - alt av VVS og rørsystemer. Det er benyttet rør-i-rør på alt av berørte oppgradert vanntilførsler. Huus Elektro AS, varmekabler og alt av elektrisk installasjon.
- Bad oppe, 2021/2022: skiftet møbler og blandebatterier ved Hverven VVS AS.

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, både faglært og ufaglært. Skiftet ildsted, uført av Arne Skarra AS.
Bod garasje, delvis isolert i tak og vegger, egeninnsats. Terrasse utvidet og lagt nytt, egeninnsats. Veranda foran; skiftet gulv og rekkverk, egeninnsats. Veranda vestvendt; skiftet gulv og rekkverk. egeninnsats. Bod i hus, lagt delvis pukk, egeninnsats.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Gravd ned 30cm og ut fra hus 20cm for å redusere organisk materiale mot husvegg.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, med samsvarserklæring. Arbeid utført i 2019 av Huus Elektro AS ved Inge Aasen. Skiftet det meste av elektrisk anlegg med unntak av tilbygg. Nye sikringer på berørte kurser hvor nødvendig ble også byttet og/eller oppgradert.

Installert Garo bil-lader i 2021 av Huus Elektro AS. Satt opp i garasje med fastmontert kabel. For øyeblikket 16A, kan oppgraderes til større sikring ved behov. Ladeboks støtter 3-fase 32A.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
I vårt eie har det ikke vært noen problemer. Bad oppe ble renovert på garanti av tidligere eiere etter vannskade ifm. oppgradering av bad. Ikke hatt utfordringer siden dette ble gjort i perioden 2012.

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)
Montert avfukter under tilbygg. Ikke vært fukt i vårt eierskap.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ved mye nedbør og vind, kan det komme vann ned ved bod-dør. Ikke et problem.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Liten sprekk i mur i garasje. Vært slik siden årene etter byggeår. Ikke blitt større eller endret fasong i vårt eierskap.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Eier andel av privat stikkvei fra postkassestativ og opp til bolig. Dette medfører en årlig dugnad og også utgifter til brøyting og strøing. Dette utgjorde i sesong 2023/2024 ca 6000 og i årets sesong 2024/2025 - ca 8000,-.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

## Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

## 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:

Tak: Saltak tekket med takpanner.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur, utvendig stående kledning.
Grunnmur: Leca.
Fundament: Støpt plate på mark.
Grunnmasser: fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes. Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
- Nedløp og beslag: TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

- Veggkonstruksjon: TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.
- Takkonstruksjon/Loft: Ved inspeksjon fra loft ble det observert noe misfarging på undertaket rundt pipen, trolig fra en eldre periode.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, men det tas forbehold om skjulte forhold tatt alder i betraktning.
- Vinduer: TG 2 er satt på vinduer fra byggeåret, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Det ble ikke registrert skader eller avvik ved befaringen, men alderen tilsier at vedlikehold må påregnes i løpet av de kommende årene.
- Dører: TG 2 settes da to av terrassedørene har middels alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.
Jevnlig vedlikehold og eventuelle justeringer bør påregnes.
- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.
- Overflater innvendig: TG 2 er satt på bakgrunn av registrerte overflatemessige avvik, herunder knirk i gulv, tørkesprekker i overflater og glipper i parkett.
- Etasjeskille/gulv mot grunn: På bakgrunn av avvik i tolleransekrav.
- Radon: TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene
- Innvendige trapper: TG 2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet.
Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.
- Bad 1. etasje: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene, fordi mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Avløpsrør: TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.
- Elektrisk anlegg: TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter, sikringsskapet og tilgjengelig dokumentasjon.
- Fuktsikring og drenering: Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vann- og avløpsledninger.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Vaskerom: TG 3 settes som en helhetsvurdering da vaskerommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom + vaskerom u. etg.: Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

### Innbo og løsøre

Vaskemaskin og tørketrommel i vaskerom, samt fryseskap i matboden kan medfølge etter avtale.
De øvrige andre hvitevarene følger boligen.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Alle lamper som henger fra tak og er montert med stikkontakt eller sukkerbit
- Lamper ved siden av seng hovedsoverom
- Lampe barnerom
- Det minste kirsebærtreet i hagen
- Hyller montert direkte på vegg på kjøkken, bak spisestue og ved siden av TV
- String hyller på TV-rom, barnerom og kontor
- «Dots» hovedsoverom, treningsrom og barnerom
- Treet til klesopphenger i gang
- TVer som er veggmonterte
- Fuglehus

Lamper i gang, kontor og treningsrom kan medfølge etter avtale.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

## 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:
- Peisovn.
- Gasspeis.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

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. 27 700 kWh. I tillegg har selger brukt ca 12 vedsekker (peis i hovedstue) og ca 30 L propan (gasspeis i TV-stue). Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

## Økonomi

### Kommunale avgifter

Kr 12 745,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Avløp kr 4 837,20 kr
Vann kr 2 978,25 kr
Renovasjon kr 4 930,-

Det er installert vannmåler på eiendommen. Oppgitt beløp er et estimat basert på selgers forbruk foregående år. Forbruk vil variere fra husstand til husstand og endelig fakturert beløp kan derfor avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser.

### Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 10 300,- pr år.
- Internett fra Viken Fiber kr 1 079,- pr mnd.
- Brøyting og strøing av privat vei (fra postkassestativ og opp), kostnad varierer, forrige sesong kr 8 050,- per husstand

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

### Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 754 073
Som sekundærbolig: kr 7 016 293

### Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 77403494

### TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet Viken Fiber.

## Tomt

### Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 197 kvm (Eiertomt)
Meget pent opparbeidet tomt med flott intern beliggenhet på et høydedrag.
Tomten har asfaltert adkomst, innerst i blindvei.
Her er det god plass for biloppstilling i gårdsplass og i romslig garasje.
Fra garasje er det steinlagt adkomst inn til entré.

Tomten for øvrig er omkranset av gressarealer, hvor deler av tomten er inngjerdet. Dette gir mulighet for både små barn og firbeinte til å ferdes trygt.
Tomten grenser mot naturtomt, og det er derfor fine innslag av stein og trær som gir en variasjon i utformingen.
Huset har mange flotte uteplasser med ulik intern adkomst. På baksiden er det

opparbeidet med spredt beplantning og bedd, med store terrasseområder og hellelagte uteplasser. Beplantning av kirsebærtrær, bringebærbusker og markjordbær har vært attraktivt hos dagens eier, da disse har båret mye frukter.

Tomten ligger solrikt til, med uteplasser hvor du kan nyte solen dagen gjennom. Utsikten er også upåklagelig, og her bor du i en liten fin oase.
På vinterstid blir det skrånede terrenget til et ypperlig område for aking!

### 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 meget barnevennlig og attraktivt boområde på Konnerud. Her bor du solrikt til i et sentralt, men stille område, med lite gjennomgangstrafikk. I Gamleveien har du alt du trenger i nærområdet, med blant annet kort vei til bussholdeplass, skole og barnehager og få minutters kjøring til Konnerud senter. Videre byr området på en rekke idrettstilbud og lysløyper, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter like i nærheten.

Boligen har en meget god intern beliggenhet, tilbaketrukket og privat. Her bor du meget solrikt, med gode solforhold og nydelig panoramautsikt.
Fra boligen ser du over til Aron/Skimore Drammen -fint å se på vinterstid med lyssatt bakke.

Selgers favorittur i nabolaget er gjerne opp til Haukåsutsikten, en lett tilgjengelig rute langs grusvei og skiløype - med nydelig utsikt som belønning. Andre muligheter for søndagsturen er både Hellashytta og Risdalstårnet. Det er en rekke grusløyper, skiløyper og "labbeløyper" i nærområdet.

Konnerud har en attraktiv beliggenhet for den aktive familie, med et rikt utvalg idrettstilbud både sommer og vinter. Fra boligen er det kort vei til Konnerud idrettsanlegg med flere fotballbaner, volleyballbane, håndballhall samt flott skianlegg på vinterstid. Konnerud IL er blant de største i landet og har et godt tilbud innen idrettskultur. Med marka som en av dine nærmeste naboer kan man ta seg videre til blant annet Stordammen og Inntakeren med fine bademuligheter.

Dersom du ønsker å stå på ski på vinterstid er det også flotte lysløyper. Videre ligger også Konnerud stadion og Konnerudhallen i nærområdet, samt flere treningstilbud i området med treningssenter, isbane for å stå på skøyter og en av Norges beste rulleskiløype hvor bla. skilandslaget holder samlinger.

For den alpinglade har du med en kort kjøretur unna både Haukåsbakken og Drammen skisenter på Åssiden.
Drammen har også et av Norges største badeanlegg nede på Marienlyst Drammensbadet. Gamlebakken, som ligger like ved, er en yndet akebakke vinterstid ned til sentrum. På sommeren er den en ypperlig sykkelvei ned til byen, og er unnagjort på få minutter.

Fra boligen er det god tilknytning til sentrum både via hyppige bussavganger, en kort kjøretur, eller eventuelt med sykkel.
I sentrum har man et rikt utvalg av butikk- og servicetilbud, med gode matopplevelser på begge sider av elva. Her har man også gå fine turer langs elvepromenaden, samt en populær lekepark for de minste.
Konnerud har flere kulturtilbud, samt er det flere kulturelle tilbud i sentrum med blant annet Drammen teater, Union Scene, Drammens kino etc.

Dagligvarehandelen kan du foreta på Kiwi, Meny og Rema 1000 - alle på Konnerud. Dersom du ønsker du ytterligere servicetilbud har du kort avstand til Konnerud senter med flere butikker som Kiwi, Europris, Nille, Fargehandler, Pizzabakern, Susi mm. Videre har Drammen flere andre store kjøpesenter slik som Gulskogen og Drammen sentrum med Magasinet og Torget Vest. Fra boligen går det buss hvert 10 minutt ned til Drammen sentrum. Her kan du også ta deg videre med tog til Oslo som går ca. 4 ganger i timen. Skal du kjøre bil tar det deg ca. 14 minutter ned til Drammen sentrum, ca. 11 minutter til Gulskogen og ca. 1 time til Oslo S.

### Offentlig kommunikasjon

Det er gangavstand til kollektivtransport, med bussforbindelse hvert tiende minutt i rushtiden fra holdeplass i nærheten.

### Skoler og barnehager

Boligen tilhører skolekretsen Hallermoen, med Hallermoen barneskole og Svensedammen ungdomsskole. Fra boligen er det kun syv minutters gange til skole. Det er flere barnehager i området, og dagens eiere er meget fornøyde med en privat barnehage som ligger i få minutters gange fra boligen.

## 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. Kommunen har oversendt godkjente byggemeldte tegninger på huset, datert 03.12.80, samt godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg.

Huset er ominnredet i etterkant av dette, og har følgende avvik:
- Hall var opprinnelig byggemeldt med et soverom, men i dag brukt som en stor hall
- Soverom underetasje byggemeldt som hobbyrom (antas godkjent som soverom pga utforming med vindu, størrelse, takhøyde mm indikerer at dette er rom for varig opphold)
- Treningsrom byggemeldt som bod (ikke godkjent for varig opphold
- Bad i underetasje er utvidet, dette er søknadspliktig
- Rominndeling i hovedetasje er noe endret, hvor det var inntegnet bad i dagens kjøkken, samt to soverom i dagens barnerom
- Terrasseområder er noe utvidet

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg med tilhørende kostnader 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 eier. Adkomst via offentlig vei, men med privat vei siste del hvor vedlikehold blir delt med naboer.

### Regulerings- og arealplaner

Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015) som boligbebyggelse, er er regulert under området Gamleveien Øst som bolig og felles avkjørsel.

### Konsesjon

Boligen er ikke berørt av odel, bo- eller driveplikt.
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig, men kjøper må undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet da eiendommens adkomst er ubebygget.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/16/294:
18.11.1981 - Dokumentnr: 8620 - Bestemmelse om veg
På den allerede eksisterende privatvei.

05.11.1981 - Dokumentnr: 8074 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:16 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 602638 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:16 Bnr:294

01.01.2024 - Dokumentnr: 726455 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:16 Bnr:294

### 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. 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.

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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## Om oppdraget

### Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 89 820,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar per stk. 3900,- (1. inkl) kr. 0,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 25 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 820,- 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 8. mai 2025

## Megler

Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90188991

## Meglerforetaket

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

Vedlegg

# Gamleveien 38C

# Tilstandsrapport

Enebolig
Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 16, bnr. 294

**Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 221 m²**



**Befaringsdato:** 30.04.2025 **Rapportdato:** 06.05.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1264 **Referansenummer:** XM1908

**Autorisert foretak:** N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen **Vår ref:**

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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

**Rapportansvarlig**

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

**TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1

**TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

**TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU

**IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takpanner.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur, utvendig stående kledning.
Grunnmur: Leca.
Fundament: Støpt plate på mark.
Grunnmasser: fjell, sprengsteinsfylling og pukk.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Gasspeis.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

**Enebolig - Byggeår: 1982**

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takpanner. Undertaket består av rupanel, papp, sløyfer og lekter.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.

Taket er en saltakkonstruksjon med takstoler med montert pipehatt. Tilgang til loftet skjer via luke i kjøkkenet.

Boligen har vinduer med både 2-lags og 3-lags glass.

Boligen har standard inngangsdør av tre samt fem terrassedører.

Boligen har en veranda på ca. 30 m², en terrasse/platting på ca. 35 m² og en terrasse på ca. 7 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Vinyl.
- Laminat.
- Parkett.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Malte plater.

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en Leca-pipe med tilkoblet peisovn plassert på ildfast plate i stue.

Boligen har en krypkjeller bebygd på fjell, med montert avfukter.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn. Rekkverket består av glassfelt med håndløper på én side av trappen.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av takessplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Slukene er av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Vegghengt speil.
- Dusjvegger/hjørne.
- Dusjarmatur (2022).
- Innredning med nedfelt servant. (2022)

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av panel. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Badet har to sluk antas av plast.

Sanitærutstyr og innredning
- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Gulv og vegger er flislagte, og himlingen har trepanel.

Sluket antas av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt kum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

KVIK KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av kompositt.
- Kjøkkenøy.

Integrert utstyr:
- Micro.



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Beskrivelse av eiendommen

- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kaffemaskin.
- Vinskap.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er utført som en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system, med samlestokken plassert på vaskerommet.

Avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrte avtrekksvifter på bad og trimrom, samt ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler i øvrige rom.

Boligen har gasspeis i TV-stuen.

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer med jordfeilbryter, og sikringsskapet er plassert i gangen i underetasjen.

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har synlig dreneringspapp rundt deler av huset.

Boligen har en grunnmur av pusset leca og fundament av støpt betong.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**Enebolig**

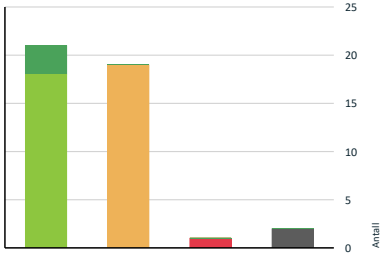
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Det finnes godkjente tegninger, men det er gjort mindre rominndelinger som avviker fra de originale tegningene.

**Garasje**

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

**Enebolig**

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell** | Gå til side |

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

| | |
|---|---|
| **Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |
| **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** | Gå til side |

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Taktekking** | Gå til side |
| **Utvendig > Nedløp og beslag** | Gå til side |
| **Utvendig > Veggkonstruksjon** | Gå til side |
| **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** | Gå til side |
| **Utvendig > Vinduer** | Gå til side |



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Sammendrag av boligens tilstand

| | |
|---|---|
| **Utvendig > Dører** | Gå til side |
| **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** | Gå til side |
| **Innvendig > Overflater** | Gå til side |
| **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** | Gå til side |
| **Innvendig > Radon** | Gå til side |
| **Innvendig > Innvendige trapper** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** | Gå til side |
| **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon** | Gå til side |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG

**Byggeår**
1982

**Kommentar**
Hentet fra eiendomsverdi.

**Tilbygg / modernisering**

1987 Tilbygg

## UTVENDIG

### TG 2 Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taket er tekket med takpanner og antas å være fra henholdsvis 1982 og 1987.
Undertaket består av rupanel, papp, sløyfer og lekter.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

- Det er registrert noe mose-/algevekst på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**
• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Renner og nedløp fremstår i normal stand.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 er settes fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd, i tillegg til at det mangler snøfangere.

Selv om det ikke var krav om snøfangere da bygningen ble oppført, anbefales det å montere slike i dag. Dette vil bidra til å hindre farlige situasjoner med snø- og isras, og samtidig sikre bedre samsvar med gjeldende sikkerhetskrav.



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

### TG 2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel.
En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.
Kledningen fremstår i normal stand for alderen.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting under kledningen, noe som kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som kan trenge inn bak kledningen.

Det tas likevel forbehold om skjulte skader i konstruksjonen, da kledningen er fra byggeår og fullstendig tilstand ikke kan vurderes uten inngrep.
Regelmessig vedlikehold må påregnes for å opprettholde funksjon og levetid.



### TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Taket er en saltakkonstruksjon med takstoler med montert pipehatt i 2019.
Tilgang til loftet skjer via luke i kjøkkenet.
Konstruksjonen har tilstrekkelig lufting.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Ved inspeksjon fra loft ble det observert noe misfarging på undertaket rundt pipen, trolig fra en eldre periode.
Det ble ikke registrert aktive lekkasjer, men det tas forbehold om skjulte forhold tatt alder i betraktning.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Området bør følges opp ved senere inspeksjoner.
Dersom misfargingen utvikler seg eller det oppdages fukt, bør tetting rundt pipen kontrolleres og eventuelle tiltak vurderes.



### TG 2 Vinduer

Boligen har vinduer med både 2-lags og 3-lags glass fra ulike år:

# Tilstandsrapport

- Tre vinduer i stuen (to små og ett stort) er nyere og montert i 2019.
- Ett av de eldre store vinduene i stuen har fått skiftet glass.
- Takvinduene er fra 2021.
- Vinduer i soverom i underetasjen og vinduet ved inngangspartiet er fra 2022.
- Øvrige vinduer i boligen antas å være fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 er satt på vinduer fra byggeåret, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt.
Det ble ikke registrert skader eller avvik ved befaringen, men alderen tilsier at vedlikehold må påregnes i løpet av de kommende årene.

### TG 2 Dører

Boligen har en standard inngangsdør av tre fra 2013 samt fem terrassedører, hvorav tre ble byttet i 2021 og de to resterende (soverom og tv-stue) er fra byggeåret.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 settes da to av terrassedørene har middels alder, noe som tilsier at utskifting ikke kan utelukkes i løpet av de kommende årene.
Jevnlig vedlikehold og eventuelle justeringer bør påregnes.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har en veranda på ca. 30 m², en terrasse/platting på ca. 35 m² og en terrasse på ca. 7 m².
Uteområdene er tekket med terrassebord og har rekkverk av trekonstruksjon.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

**Vurdering av avvik:**
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Målt rekkverkshøyde på veranda på 0,90 meter.

**Konsekvens/tiltak**
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde.
Selv om gjeldende rekkverk kan være lovlig i henhold til tidligere forskrifter, anbefales det å oppgradere til dagens standard på 1,0 meter.
Dette vil bedre sikkerheten og redusere fallrisiko, spesielt for barn og eldre som bruker balkongen eller terrassen.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Vinyl.
- Laminat.
- Parkett.

Vegger:
- Tapet.
- Trepanel.
- Malte plater.



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

Himling:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Takessplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

- Stedvis knirk i gulvet på soverom i underetasjen.
- Tørkesprekker registrert rundt karmer og på vegg ved trapp.
- Glippe registrert i parkettgulv i stue. Arbeid utført som egeninnsats.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 er satt på bakgrunn av registrerte overflatemessige avvik, herunder knirk i gulv, tørkesprekker i overflater og glipper i parkett.
For å oppnå TG 0/1 må avvikene utbedres som en del av normalt vedlikehold.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

**Vurdering av avvik:**
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert en høydeforskjell på 17 mm gjennom hele rommet i entré.
Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet i soverom ved kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

### TG 2 Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.
I henhold til http://geo.ngu.no/kart/radon/ befinner boligen seg i et område hvor radonforekomsten er klassifisert som moderat til lav aktsomhetsgrad.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

TG 2 settes fordi det foreligger ikke dokumentasjon, noe som skaper usikkerhet rundt radonverdiene.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Dokumentasjon bør innhentes hvis mulig, ellers bør radonmålinger gjennomføres.
Det tas forbehold om at dersom radonverdier overstiger den tiltaks grensen på 100 Bq/m³, må tiltak iverksettes.

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en Leca-pipe med tilkoblet peisovn plassert på ildfast plate i stue.
Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Det ble ikke avdekket synlige skader eller sprekker på pipe eller ovn ved visuell kontroll.
Ifølge feiertilsyn i 2021 ble det ikke registrert skader eller anmerkninger.

### TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Hulltaking er ikke gjennomført, da konstruksjonen er åpen mot grunnmur i vaskerommet/bod, noe som gir god tilgang for visuell kontroll.
Undersøkelsen ble utført for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i grunnmuren og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling.

# Tilstandsrapport

Det gjøres oppmerksom på at rom under terreng generelt regnes som risikokonstruksjoner.
God drenering, fuktsikring og ventilasjon er avgjørende for å oppnå lang levetid og sikre varig opphold i underetasjen.

### TG 1 Krypkjeller

Boligen har en krypkjeller bebygd på fjell, med montert avfukter.
Krypkjellere anses som risikokonstruksjoner på grunn av naturlig fuktbelastning og ofte begrenset ventilasjon.
Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, men det tas forbehold om skjulte forhold.

Vanninnsig mot fjell kan forekomme og anses som normalt.
Jevnlig kontroll og vedlikehold anbefales for å redusere risikoen for fuktrelaterte skader.

### TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.
Rekkverket består av glassfelt med håndløper på én side av trappen.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

TG 2 settes selv om det ikke var krav om håndløpere på begge sider av trappen ved oppføringstidspunktet.
Det anbefales likevel for å redusere risikoen for ulykker og skader, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.

### TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører alle fra 2019.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## VÅTROM

1. ETASJE > BAD

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av takessplater.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

1. ETASJE > BAD



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 14 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Slukene er av type plast.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

**Årstall:** 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Det er ikke tilfredstillende membranovergang ved dørterskel.

Gjenværende forventet levetid: 12 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

**Konsekvens/tiltak**
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.





1. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Toalett.
- Vegghengt speil.
- Dusjvegger/hjørne.
- Dusjarmatur (2022).
- Innredning med nedfelt servant. (2022)

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.

# Tilstandsrapport

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er boret hull i veggen i tv-stue som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

UNDERETASJE > BAD

**Generell**

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagte, og himlingen består av panel.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.
Det er etablert en opphøyd sone for badekar/dusjsone.
Det registreres >25 mm fall fra opphøyd sone til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er i tillegg montert en lekkasjesensor under innredningen for varsling av eventuelle lekkasjer.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Badet har to sluk antas av plast. Sluket under badekaret er ikke besiktiget.

Gjenværende forventet levetid: 19 år.
Levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Egenerklæring



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Badekar.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

UNDERETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Gulv og vegger er flislagte, og himlingen har trepanel.

Sluket antas av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt kum.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

**Konsekvens/tiltak**
• Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

TG 3 settes som en helhetsvurdering da vaskerommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## UNDERETASJE > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

KVIK KJØKKEN
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av kompositt.
- Kjøkkenøy.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kaffemaskin.
- Vinskap.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.
Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Eier

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrørene er utført som en kombinasjon av kobberrør og rør-i-rør-system, med samlestokken plassert på vaskerommet.
Kobberrørene antas å være fra byggeåret, mens rør-i-rør-system er etablert til badet i underetasjen og kjøkkenet.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det er noe uoversiktlig merket.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

- Det mangler tettemuffer i varerør på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.



### Avløpsrør

Avløpsrør av plast.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

**Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

**Konsekvens/tiltak**
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 settes da de innvendige avløpsrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader.
Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

### Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon.
Det er elektrisk styrte avtrekksvifter på bad og trimrom, samt ventilasjon gjennom vindus- og veggventiler i øvrige rom.
Det ble ikke observert synlige skader eller avvik ved befaringen.

### Varmesentral

Boligen har gasspeis i TV-stuen.
Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

### Varmesentral - Varmepumpe

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe i stuen.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 9-12 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

**Årstall:** 2022 **Kilde:** Eier

# Tilstandsrapport

### TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

Gjenværende forventet levetid: 14 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

**Årstall:** 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer med jordfeilbryter, og sikringsskapet er plassert i gangen i underetasjen.

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

**Spørsmål til eier**

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   **Inntakssikring oppdatert med automatisikring i nyere tid (forrige eier). Usikker på alder.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   **Ja**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   **Ja**

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   **Ja**

   **(2019) Huus Elektro AS, Samsvarserklæring nytt elektrisk anlegg i stue, kjøkken, bad (u. etg.) og gang. Nye kurser lagt opp, inkludert i sikringsskapet.**
   **(2021) Huus Elektro AS, Samsvarserklæring montert el-bil lader.**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   **Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   **Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   **Nei**

**Generelt om anlegget**

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   **Nei**

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   **Nei**



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapport

**Inntak og sikringsskap**

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    **Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    **Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    **Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter, sikringsskapet og tilgjengelig dokumentasjon.**



### TG 0 Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   **Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   **Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?
   **Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

# Tilstandsrapport

Boligen har synlig dreneringspapp rundt deler av huset, antas å være fra byggeår.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Det mangler stedvis topplist på dreneringen. Det er ikke observert tegn til funksjonssvekkelse, men topplist bør etableres hvor det mangler.

**Konsekvens/tiltak**

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgraderinger. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har en grunnmur av pusset leca og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.
Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader.
Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.

## TG 0 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng, noe som medfører naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmuren.
Langs grunnmuren er det lagt drenerende masser med overdekkende singel for å redusere vannsprut og lede bort overflatevann.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

**Vurdering av avvik:**

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**Konsekvens/tiltak**

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Bygninger på eiendommen

## Garasje



**Anvendelse**

**Byggeår**
1987

**Kommentar**
Byggetegninger samt tidligere opplysninger.

**Standard**
Normal standard for en garasje bygget i 1987, med montert elbil-lader.

**Vedlikehold**
Registrert setningssprekk i murvegg, trolig forårsaket av jordpress fra hagen.
Generelt vedlikehold og enkelte oppgraderinger kan påregnes over tid.

**Beskrivelse**
Byggemåte:
- Dobbel garasje med bod, fundamentert med støpt dekke og ringmur.
- Vegger av tre/bindingsverk og mur.
- Saltak tekket med aluminiumsplater.
- Stort lagringsloft med adkomst via trapp.
- Leddport av aluminium med automatisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

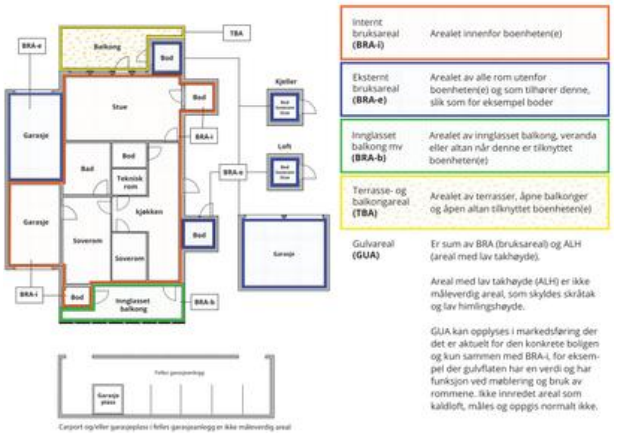
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




| | |
|---|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

## Enebolig

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 1. Etasje | 139 | | | 139 | 72 |
| Underetasje | 82 | 8 | | 90 | |
| **SUM** | **221** | **8** | | | **72** |
| **SUM BRA** | **229** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1. Etasje | Soverom, TV-stue, Spisestue, Stue, Kjøkken, Soverom 2, Bad, Gang | | |
| Underetasje | Bad, Bod, Trimrom, Vaskerom, Entré, Soverom, Gang | Utebod | |

**Kommentar**

BRA-e:
- Utebod på ca. 8 m²

TBA:
- Veranda på ca. 30 m²
- Terrasse/platting på ca. 35 m²
- Terrasse på ca. 7 m²

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
*Kommentar:* Det finnes godkjente tegninger, men det er gjort mindre rominndelinger som avviker fra de originale tegningene.

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Har de siste 5 årene byttet 3 vinduer (2 på kontor og 1 i entrè). I rom mellom byggene har vi byttet 4 takvinduer og byttet tre verandadører. Alt er utført av VS Prosjekt AS

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Garasje

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| Garasje med bod | | 44 | | 44 | |
| **SUM** | | **44** | | | |
| **SUM BRA** | **44** | | | | |

## Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| Garasje med bod | | Garasje, Sportsbod | |

**Kommentar**

BRA-e:
- Garasje på ca. 32 m²
- Sportsbod på ca. 12 m²

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

**Brannceller**

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* 2021: Montert el-bil lader.

**Krav for rom til varig opphold**

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

| | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|---|---|---|
| **Enebolig** | 205 | 16 |
| **Garasje** | 0 | 44 |

**Kommentar**

Enebolig

S-rom:
- Bod på ca. 2 m²
- Treningsrom på ca. 14 m²

Garasje



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 30.4.2025 | Emil Nguyen | Takstingeniør |
| | Vegard Aasen | Kunde |
| | Elisabeth Marlen Lindberg | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 16 | 294 | | 0 | 1197 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**

Gamleveien 38 C

**Hjemmelshaver**

Lindberg Elisabeth Marlen, Aasen Vegard

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Konnerud, med barnevennlige omgivelser og kort vei til skole, barnehage og servicetilbud.
Området byr på gode muligheter for friluftsliv året rundt, med lysløyper, turstier og idrettsanlegg i nærheten.
Det er også nærhet til offentlig transport og handelstilbud i Konnerud sentrum.

**Adkomstvei**

Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei, med videre tilkomst via privat vei opp til boligen.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

**Om tomten**

Pent opparbeidet tomt med steinlagt innkjørsel.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum | År |
|---|---|
| 7 900 000 | 2018 |

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | | Gjennomgått | | Nei |
| Feierrapport - 2021 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere takstrapport - 2018 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Godkjente byggetegninger | | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring Huus Elektro AS - 2019 | | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring Huus Elektro AS - 2021 | | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 06.05.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside



Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannetekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Gamleveien 38 C, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 294
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her
Personvernerklæring - iVerdi

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/XM1908

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

# 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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0155/25

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Gamleveien 38C, 3030 DRAMMEN

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Elisabeth Marlen Lindberg, Vegard Aasen

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
7. desember 2018

**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: 77403494
Forsikret i: Gjensidige

## Utført arbeid

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

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vaskerom: ========== 2019. Montert ny varmtvannsbereder ved Breidablikk VVS AS, sammen med ny vask og blandebatteri. Også ved Breidablikk VVS. Huus Elektro AS har montert sikring og kabling ifm. varmtvannsbereder. Hovedbad, nede: ========== 2019, April-Juni: Snekkerarbeid, Tømrer Hans Vego AS - satt opp vegger, tak og lister. Lagt inn drager mellom rom. Satt opp Tetti-plater sammen med murer. Muremester Anders Solum. Alt av mur/støp av gulv, flis, membran og fug. Hverven VVS AS og Breidablikk VVS AS - alt av VVS og rørsystemer. Det er benyttet rør-i-rør på alt av berørte oppgradert vanntilførsler. Huus Elektro AS, varmekabler og alt av elektrisk installasjon. Bad oppe: ======= 2021/2022, skiftet møbler og blandebatterier ved Hverven VVS AS

**1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hovedbad, nede: ========== 2019, April-Juni: Muremester Anders Solum. Alt av mur, membran og fug sammen med Hverven VVS AS og Breidablikk VVS AS - alt av VVS og rørsystemer.



**1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Hovedbad, nede: ========== 2019, April-Juni: Kan skaffes ved behov. Tømrer Hans Vego AS kan fremskaffe oppbygning. I grove trekk er det støpt grunn med varmekabler, Tettiplater og smøremembran.

**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, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skiftet ildsted. Utført av Arne Skarra AS. Bod garasje, delvis isolert i tak og vegger. Egen innsats. Terrasse utvidet og lagt nytt. Egen innsats. Veranda foran; skiftet gulv og rekkverk. Egen innsats. Veranda vestvendt; skiftet gulv og rekkverk. Egen innsats. Bod i hus, lagt delvis pukk. Egen innsats.

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

**Eventuell kommentar:** Gravd ned 30cm og ut fra hus 20cm for å redusere organisk materiale mot husvegg.

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

**Foreligger det en samsvarserklæring?**
Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Arbeid utført i 2019 av Huus Elektro AS ved Inge Aasen. Skiftet det meste av elektrisk anlegg med unntak av tilbygg. Nye sikringer på berørte kurser hvor nødvendig ble også byttet og/eller oppgradert.

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

**Eventuell kommentar:** Det har ikke vært el-ettersyn i vårt eie.

**4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?**
Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Installert Garo bil-lader i 2021 av Huus Elektro AS. Satt opp i garasje med fastmontert kabel. For øyeblikket 16A, kan oppgraderes til større sikring ved behov. Ladeboks støtter 3-fase 32A.

**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.?**

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Nytt tilbygg for hus. Arbeid utført av Hobro Bygg AS. Utført i 1987 på bestilling av tidligere eiere.

**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?**

Ja

**Beskriv:** I vårt eie har det ikke vært noen problemer. Bad oppe ble renovert på garanti av tidligere eiere etter vannskade ifm. oppgradering av bad. Ikke hatt utfordringer siden dette ble gjort i perioden 2012.

**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

**Eventuell kommentar:** Montert avfukter under tilbygg. Ikke vært fukt i vårt eierskap.



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

Ja

**Beskriv:** Ved mye nedbør og vind, kan det komme vann ned ved bod-dør. Ikke et problem.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Liten sprekk i mur i garasje. Vært slik siden årene etter byggeår. Ikke blitt større eller endret fasong i vårt eierskap.

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

Nei

**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?**

Nei

**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?**

Ja

**Hvilket dokument og når er målingen foretatt?** Oppmåling foretatt ifm. salg av bolig i 2018. Takstrapport, salgsoppgaver og opprinnelig byggesøknader.

**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?**

Ja

**Beskriv:** Eier andel av privat stikkvei fra postkassestativ og opp til bolig. Dette medfører en årlig dugnad og også utgifter til brøyting og strøing. Dette utgjorde i sesong 2023/2024 ca 6000 og i årets sesong 2024/2025 - ca 8000,-.



## 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.

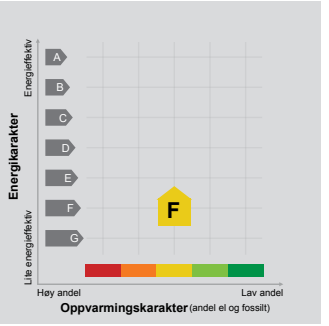
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

**Oppdragsnummer: 10-0155/25**

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Gamleveien 38C |
| Postnummer | 3030 |
| Sted | DRAMMEN |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 16 |
| Bruksnummer | 294 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 7797060 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-110872 |
| Dato | 25.04.2025 |




**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.enova.no/energimerking.

**Målt energibruk 27 970 kWh pr. år**

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

| | |
|---|---|
| 26 775 kWh elektrisitet | 0 kWh fjernvarme |
| 0 liter olje/parafin | 43 Sm³ gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 560 liter ved |

## 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)

**- Isolering av gulv mot grunn**
**- Luft kort og effektivt**
**- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
**- Følg med på energibruken i boligen**

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

| | |
|---|---|
| **Bygningskategori:** | Småhus |
| **Bygningstype:** | Enebolig |
| **Byggeår** | 1982 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 220 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Gass<br>Elektrisk<br>Varmepumpe<br>Ved |
| **Ventilasjon** | Naturlig ventilasjon |

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 energimerkeordningen. 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/).*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 2: 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 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 5: Montering 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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.

### Tiltak 7: 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.

### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 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.

### Tiltak 10: 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.

### Tiltak 11: 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.

### Tiltak 12: 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.

### Tiltak 13: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 14: 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 ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 15: 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.

### Tiltak 16: 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.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 294 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Gamleveien 38C<br>3030 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

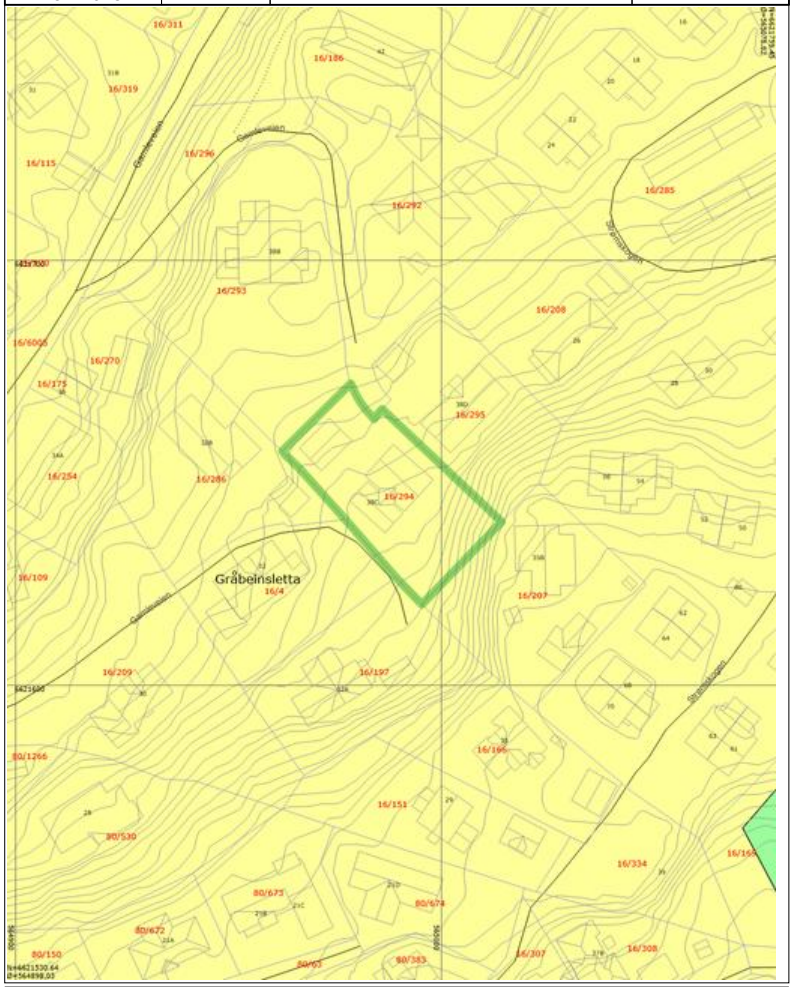
- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense fiktiv
- Fasadeliv
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg fiktiv grense
- Traktorveg midtlinje
- Loddrett mur
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Eiendom
- Mast
- Skog
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Bygningsdelelinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Vegdekkekant
- Flaggstang
- Trapp
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Veg
- Høydekurve
- Annet
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningslinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Veg annen avgrensning
- Traktorveg midtlinje
- Gjerde
- Skrå forstøtningsmur
- Bolig
- Annen næring
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bebygd område

Drammen kommune

# Kommuneplan

| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 294 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Gamleveien 38C<br>3030 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | Kommuneplanens arealdel 2014-2036 | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

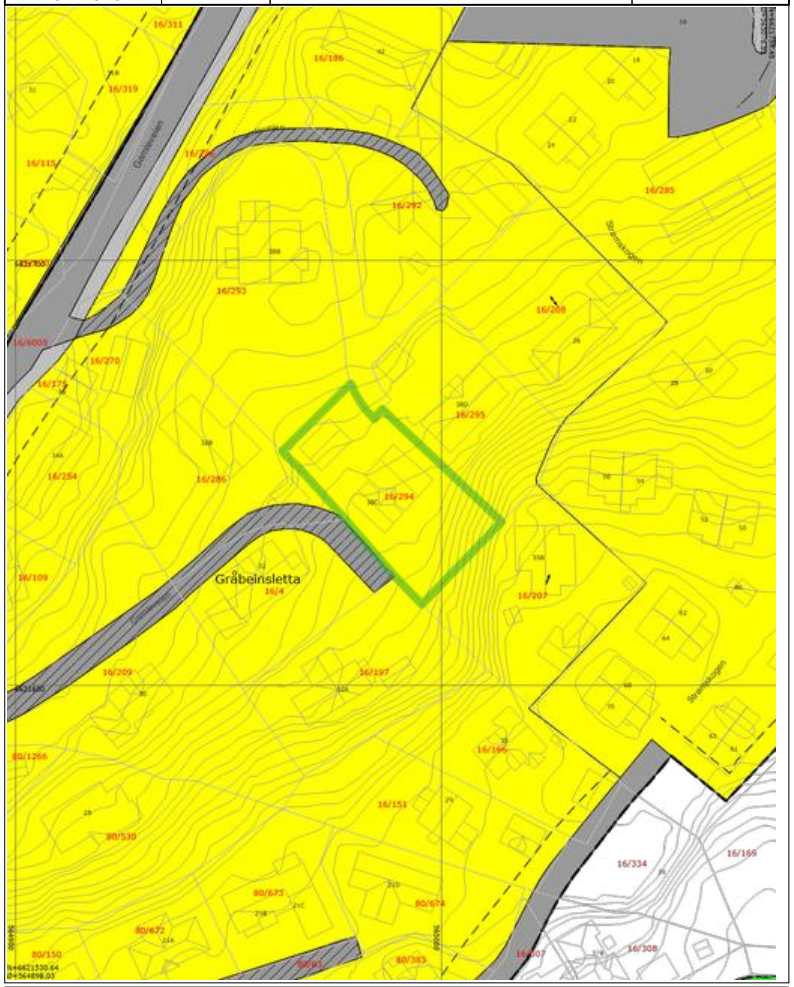
- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Atkomstveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Grønnstruktur - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

# Reguleringsplaner

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 16 | Bnr: 294 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Gamleveien 38C<br>3030 DRAMMEN | | | |
| Annen info: | REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET GAMLEVEIEN Ø | | | |

Målestokk 1:1000






## Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Traktorveg midtlinje
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Felles avkjørsel

Drammen kommune

# Bygningsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **16** | **294** | **0** | **0** |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Enebolig | 7797060 | 0 | Tatt i bruk | Bolig | 0 | 0 | 0 | 0 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 6621646 Øst: 564987 System: EPSG:25832 | Nei | 1 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|
| TB-Tatt i bruk | 01.01.1982 | 25.11.2004 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H0101 | Bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | Gamleveien 38C | 16 | 294 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |

## BYGNING

| Bygningstype | Bygningsnr | Tilbyggnr | Status | Næringsgruppe | Areal bolig | Areal bebygd | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Tilbygg | 7797060 | 1 | Tatt i bruk | Bolig | 52 | 0 | 0 | 52 |

| Representasjonspunkt | Heis | Ant. boliger | Godkjentdato | Igangsettingstillatelse | Tatt i bruk |
|---|---|---|---|---|---|
| Nord: 0 Øst: 0 System: EPSG:0 | Nei | 0 | | | |

| Energikilder | Oppvarming |
|---|---|
| Elektrisitet | Elektrisk |

| Bygningstatushistorikk | Dato | Registrertdato | Slettetdato |
|---|---|---|---|



| | | | |
|---|---|---|---|
| RA-Rammetillatelse | 16.04.1986 | 16.04.1986 | |
| IG-Igangsettingstillatelse | 12.08.1986 | 12.08.1986 | |
| TB-Tatt i bruk | 04.07.1989 | 04.07.1989 | |

| Bolignr. | Type | Bruksaral | Antall rom | Kjøkken | Antall bad | Antall WC | Adresse | Gnr | Bnr | Fnr | Snr |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | Gamleveien 38C | 16 | 294 | 0 | 0 |

| Etasjenummer | Etasjeplan | Alt. areal | Alt. areal2 | Boenheter | Bruksareal bolig | Bruksareal annet | Bruksareal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Hovedetasje | 0 | 0 | 0 | 52 | 0 | 52 |

| Referanse |
|---|
| J-Journalnummer: 187/86 |

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

# Eiendomsinformasjon

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Type | Bruksnavn | Tinglyst | Beregnet areal | Oppgitt areal | Arealkilde |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **16** | **294** | **0** | **0** | Grunneiendom | | Ja | 1197 | 1190 | 1-Målebrev |

| Etablert dato | Utgått | Har aktive festegrunner | Er seksjonert | Antall seksjoner | Sameiebrøk | Representasjonspunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 03.11.1981 | Nei | Nei | Nei | | | Nord: 6621645.52 Øst: 564988.78 System: EPSG:25832 |

## FORRETNINGER

| Forretningstype | Forretningsdato | Matrikkelføringsdato | Komm.saksref | Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering | 01.01.2024 | 01.01.2024 | | | 16/294 | 0 |
| Omnummerering | 01.01.2020 | 01.01.2020 | | | 16/294 | 0 |
| Oppmålingsforretning/grensejustering | 12.09.2013 | 23.09.2013 | 13/9349 | | 16/209 | 0 |
| | | | | Mottaker | 16/197 | 55.6 |
| | | | | Avgiver | 16/4 | -55.6 |
| | | | | | 16/294 | 0 |
| Kart- og delingsforretning | 05.11.1981 | | | Avgiver | 16/3 | -1190 |
| | | | | Mottaker | 16/294 | 1190 |

## BYGNINGER

| Bygningsnummer | Bygningstype | Næringsgruppe | Bygningsstatus | Areal bolig | Areal annet | Areal totalt |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 7797060 | Enebolig | Bolig | Tatt i bruk | 0 | 0 | 0 |
| 7797060-1 | Tilbygg | Bolig | Tatt i bruk | 52 | 0 | 52 |
| 7797079 | Garasjeuthus anneks til bolig | Annet som ikke er næring | Tatt i bruk | 0 | 49 | 49 |

## ADRESSER

| Gatenavn | Husnummer | Bokstav | Seksjonsnummer | Representasjonspunkt | Adressetilleggsnavn | Kretser |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Gamleveien | 38 | C | | Nord: 6621643<br>Øst: 564984<br>System: EPSG:25832 | | Tettsted 2003-Drammen<br>Kirkesokn 2-Konnerud<br>Postnummerområde 3030-DRAMMEN<br>SKOLEKRETS 11-Hallermoen |



| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | Grunnkrets 1052-Konnerud 52<br>Stemmekrets 8-Konnerud |

## KOMMUNAL TILLEGGSDEL

| Bruk av grunn | Referanser | Kommentarer |
|---|---|---|
| B-Bolig | | |

## KULTURMINNER

| Lokalitetsnr | Art | Vernetype | Kategori | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|---|

## GRUNNFORURENSING

| Lokalitetsnr | Lokalitetsnavn | Påvirkningsgrad | Myndighet | Matrikkelføringsdato | Tilknyttede matrikkelenheter | Vedtak |
|---|---|---|---|---|---|---|

## TEIGER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedteig | Tvist | Har flere matrikkelenheter |
|---|---|---|---|---|
| 1197 | Nord: 6621645,52011634 Øst: 564988,77999646 System: EPSG:32632 | Ja | Nei | Nei |

## ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

| Areal | Representasjonspunkt | Hovedflate | Medium |
|---|---|---|---|

**Beregnet areal:** Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

**Oppgitt areal:** For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

**Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer:** Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

**Bygninger:** Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

**Postadresse:** Postboks 7500, 3008 Drammen

**Telefon:** 32 04 00 00

**E-post:** kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.04.2025

# Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

| | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **Kommunenr.** | 3301 | **Gårdsnr.** | 16 | **Bruksnr.** | 294 | **Festenr.** | 0 | **Seksjonsnr.** | 0 |
| **Adresse:** | Gamleveien 38C, 3030 DRAMMEN | | | | | | | | |

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

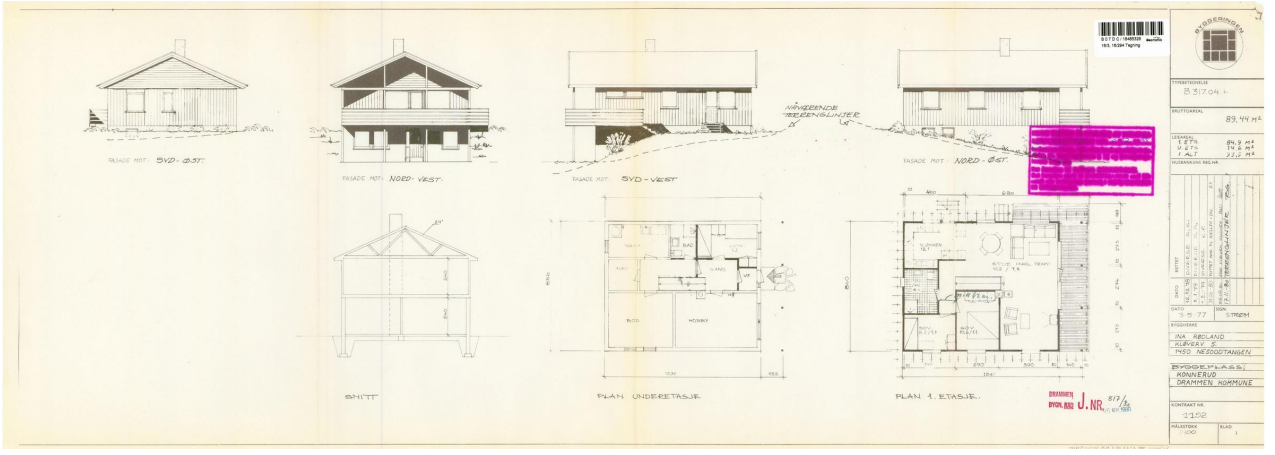
| | Ja | Nei |
|---|---|---|
| Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen: | ☐ | ☒ |
| Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest: | ☐ | ☒ |
| Er bygningen(e) byggeanmeldt: | ☒ | ☐ |
| **Kommentarer**: | Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1982. Ønskes mer informasjon; ta kontakt med byggesaksavdelingen, tlf 32 04 00 00 mandag-torsdag mellom kl. 10.00-14.00. | |

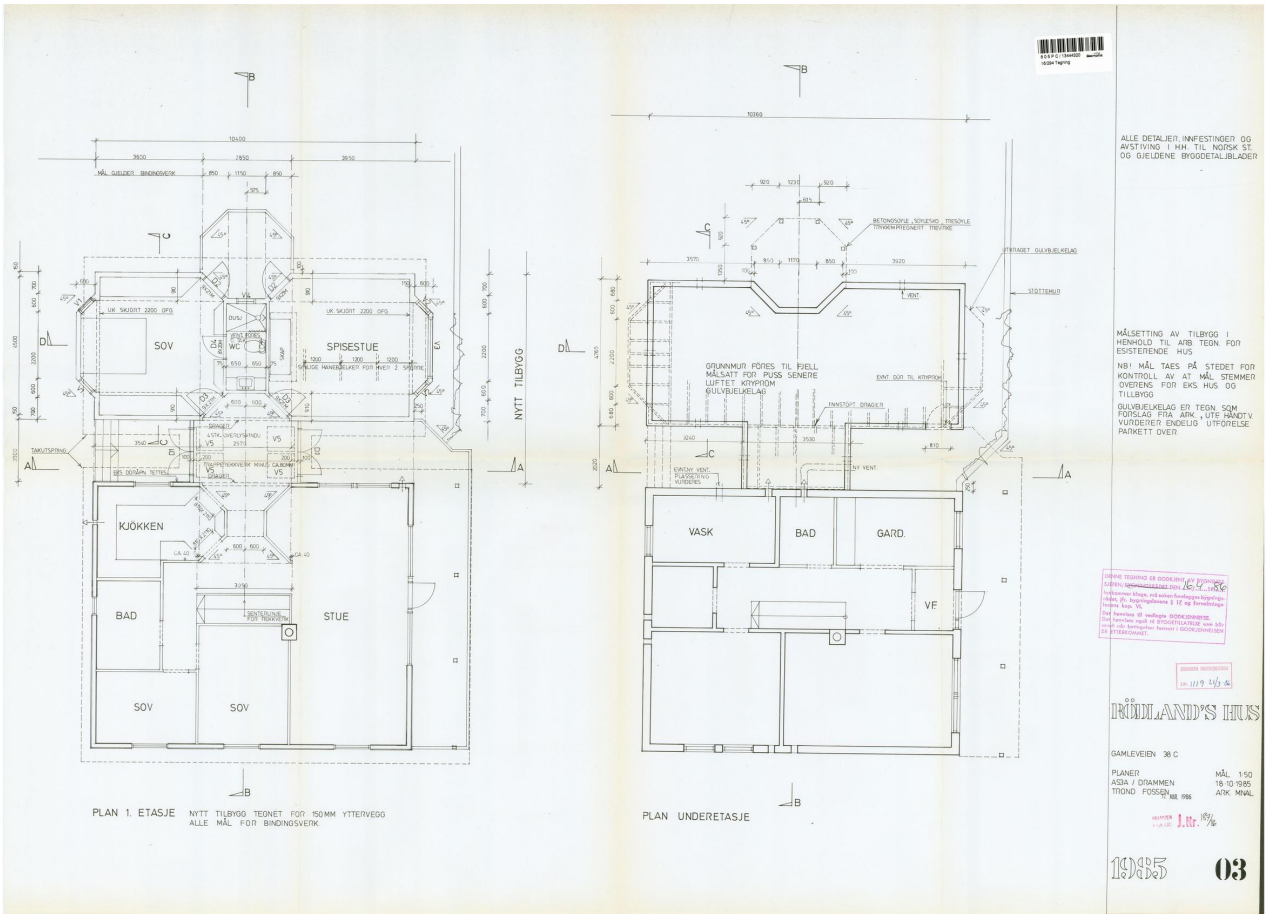
**Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.** Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

**Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler**

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.


FASADE MOT: SYD - ØST
FASADE MOT: NORD - VEST
FASADE MOT: SYD - VEST
NÅVÆRENDE TERRENGLINJER
FASADE MOT: NORD - ØST
SNITT
PLAN UNDERETASJE
PLAN 1. ETASJE
BYGGEPLASS
KONNERUD
DRAMMEN KOMMUNE
INA ROLAND
KLØVEAT 5
1450 NESODDTANGEN
B 31704 1
89,44 M²
1:50
1:100
1102

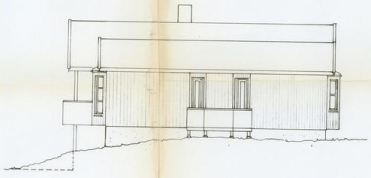



PLAN 1. ETASJE NYTT TILBYGG TEGNET FOR 150 MM YTTERVEGG
ALLE MÅL FOR BINDINGSVERK

PLAN UNDERETASJE



NORD - VEST



SYD - VEST



SYD - ÖST

DENNE TEGNING ER GODKJENT AV BYGNINGS-SJEFEN/BYGNINGSRÅDET DEN 16.12.1986.
Innkommer klage, må saken forelegges bygningsrådet, jfr. bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI.
Det henvises til vedlagte GODKJENNELSE.
Det henvises også til BYGGETILLATELSE som blir sendt når betalingsfrist fastsatt i GODKJENNELSEN ER ETTERKOMMET.

RØDLANDS HUS

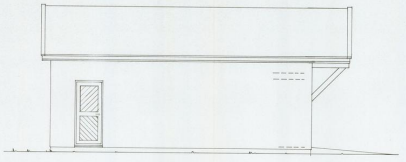
GAMLEVEIEN 38 C.

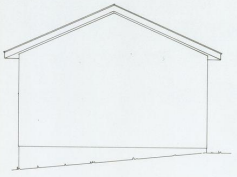
FASADER
AS3A / DRAMMEN
TRONDFOSSEN

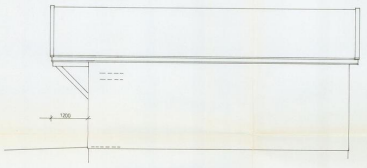
MÅL 1:100
18.10.1985
ARK. MNAL

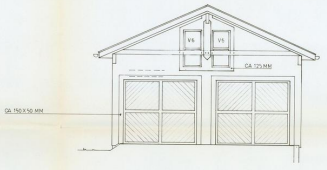
17. MAR. 1986

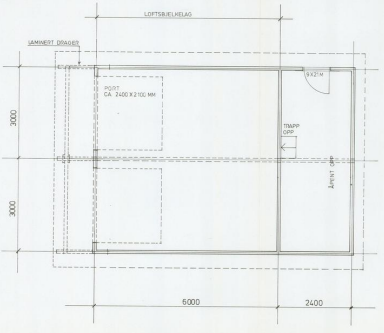
1985 01

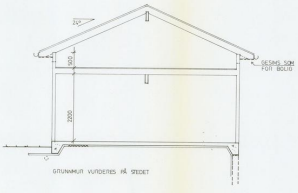







ALLE DETALJER, INNFESTINGER OG AVSTIVING I.H.T. NORSK STANDARD OG GJELDENDE BYGGDETALJBLADER.

RØDLAND'S HUS
GARASJE

GAMLEVEIEN 38 C

PLANER, SNITT, FASADER
ASBJ / DRAMMEN
TRONDHEIM

MÅL 1:50
14.11.1985
ARK. MNAL

17. MAR. 1986

1985 04

Drammensregionens brannvesen IKS

„Trygghet og sikkerhet for deg"

Vegard Aasen
Gamleveien 38 C
3030 DRAMMEN

Dato: 23.04.2021
Saksnr.: 20/12516-3
Deres ref.:

**Gamleveien 38 C, 16/294, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg**

**TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD**

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 23.04.21 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: Vegard Aasen

For feiervesenet: Kim-Andre Ellefsen Østlid

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.



**Feierseksjonen**
Organisasjonsnummer
939214895

Postadresse
Langesgate 11
3044 Drammen

Besøksadresse
Kobbervikdalen 65
3036 Drammen

Telefon 32 04 44 40
Mail: feierseksjonen@drbv.no
Web: www.drbv.no

**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*

Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0155/25
Vår referanse: 3735297/26253687
Bestilling: C3 2025-04-25 (2) 79

Dato
25.04.2025

## Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

| Dok.nr.: | Embete: | Registrert: | Rettsstiftelse: |
|---|---|---|---|
| 8620 | 90 | 18.11.1981 | BESTEMMELSE OM VEG<br>HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT |

**Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:**

| Knr. | Gnr. | Bnr. | Fnr. | Snr. |
|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 16 | 294 | 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



DAGBOKFØRT
18.11.1981 08620
DRAMMEN BYRETT

S K J Ø T E.

Undertegnede Synøve Brunsvik, født 24/7-1921, og Odd Brunsvik, født 1/8-1922, skjøter med dette til sin datter/stedatter, Ina Rødland, født 11/8-1943

gnr.16,bnr.294 i Drammen Kommune.
Eiendommen er en gave, og er verdsatt
til kr.10.000.- - titusen.

Tomten har veirett på den allerede eksisterende privatvei som går helt fram til tomtegrensen.

Oslo den,13.oktober 1981.

Synøve Brunsvik
Synøve Brunsvik.

Odd Brunsvik
Odd Brunsvik.

Vi bekrefter at ovenstående skjøte er underskrevet av Odd og Synøve Brunsvik i vårt nærvær og at underskriverene er over 21 år.

Solveig Ottestad
Solveig Ottestad,
Sentrumveien 4.
1400 SKI.

D. Aston
David Aston,
Slåttevn.2,
Oslo 10.

# Gamleveien 38C

Nabolaget Lønnerud/Gråbeinsletta - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## Skoler

| | | |
|---|---|---|
| Hallermoen skole (1-7 kl.)<br>453 elever, 21 klasser | 8 min<br>0.7 km |
| Konnerud skole (1-7 kl.)<br>429 elever, 22 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Svensedammen ungdomsskole (8-1...<br>471 elever, 29 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Heltberg vgs. Drammen | 7 min |
| Akademiet videregående skole D...<br>270 elever | 8 min<br>4.3 km |

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Bekkedalen<br>Linje 22, 22N, 24, 37 | 8 min<br>0.7 km |
| Strømsø torg<br>Totalt 6 ulike linjer | 10 min<br>5.4 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 58 min |
| Oslo Gardermoen | 1 t 17 min |

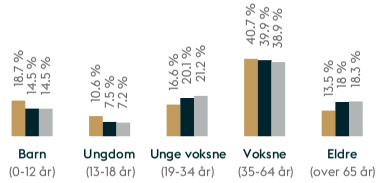
## Barnehager

| | | |
|---|---|---|
| Blåbærtoppen barnehage (1-5 år...<br>35 barn | 6 min<br>0.6 km |
| Amicus barnehage (1-5 år)<br>21 barn | 16 min<br>1.4 km |
| Espira Vannverksdammen barneha...<br>117 barn | 16 min<br>1.4 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Konnerud | 15 min |
| Rema 1000 Konnerud | 16 min |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Lønnerud/Gråbeinsletta | 1 202 | 422 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet
Veldig trygt 90/100

### Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

### Naboskapet
Godt vennskap 76/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Hallermoen skole | 7 min |
| Myrvangen ballslette | 10 min |
| Sporty24 Konnerud | 15 min |
| EVO Konnerud | 17 min |

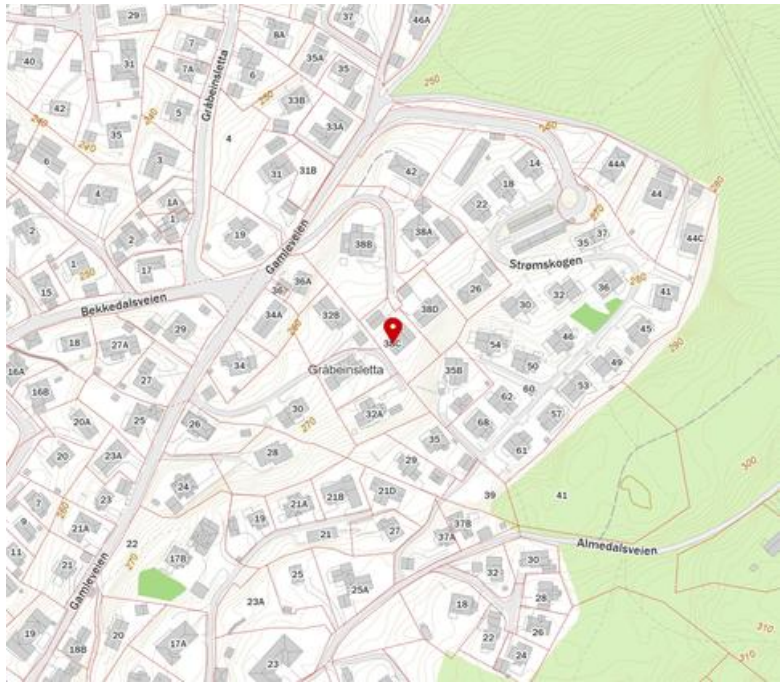
*«Nærhet til byen og marka, trygt og trivelig nabolag. Upretensiøs atmosfære.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

### Støynivået
Lite støynivå 92/100

### Gateparkering
Lett 89/100




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

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 virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## Gjennomføring av budgivning:

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

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

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

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

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

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

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

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

## Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0155/25

# Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

**Adresse:** Gamleveien 38C 3030 DRAMMEN

**Betegnelse:** Gnr 16, bnr 294 (ideell andel 1/1) / Gnr 16, bnr 296 (ideell andel 2/10) 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