



Hans Hansens vei 34

— Velkommen til

Hans Hansens vei 34



— Bragernes

Stor enebolig med dobbelgarasje. Utleiemulighet. Praktfull og solrik beliggenhet nær marka, sentrum og tog.

Prisantydning	9 750 000,-
Omkostninger	245 100,-
Totalpris	9 995 100,-
BRA-i	255 kvm
Totalt BRA	259 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1938

Megler	Johanna Finnby
Telefon	468 43 696
E-post	j.finnby@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Dette er en stor og innholdsrik enebolig med dobbelgarasje og utleiemulighet, beliggende i et hyggelig nabolag på Øren. Her får man en enkel hverdag med gangavstand til "alt".

Noen høydepunkter:

- 4 gode soverom i hoveddel
- Bad, toalettrom og separat vaskerom i hoveddel
- Lekkert oppholdsrom oppgradert i 2024
- Solrike terrasser og balkong med nydelig utsikt
- Gressplen og markterrasse med gode solforhold
- Ny stålforing i pipe 2024
- Dobbeltgarasje med elbil-lader og elektrisk port
- Nye private stikkledning for vann og avløp 2024
- 2-roms hybel med eget sikringskap og strømmåler - skattefri leieinntekt
- Øren skolekrets med trygg skolevei
- Hyggelig nabolag på Øren/Bragerne - like ved by og natur
- Enkelt tilgang til fantastiske Hamborgstrømskogen like i bakkant av huset

Arealer og innhold

BRA-i:	255 kvm
BRA-e:	4 kvm
Totalt BRA:	259 kvm
TBA:	80 kvm

Beskrivelse

Underetasje:

BRA-i: 10 kvm. Hoveddel: Gang, bod

BRA-i: 67 kvm. Hybel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, bod, teknisk rom / vaskerom

Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 117 kvm. Hoveddel: Gang, stue, kjøkken, spisestue, soverom, vaskerom, toalettrom

BRA-e: 4 kvm. Hoveddel: Utebod

Total BRA: 121 kvm.

TBA: 65 kvm. - Terrasse på ca. 32 m²

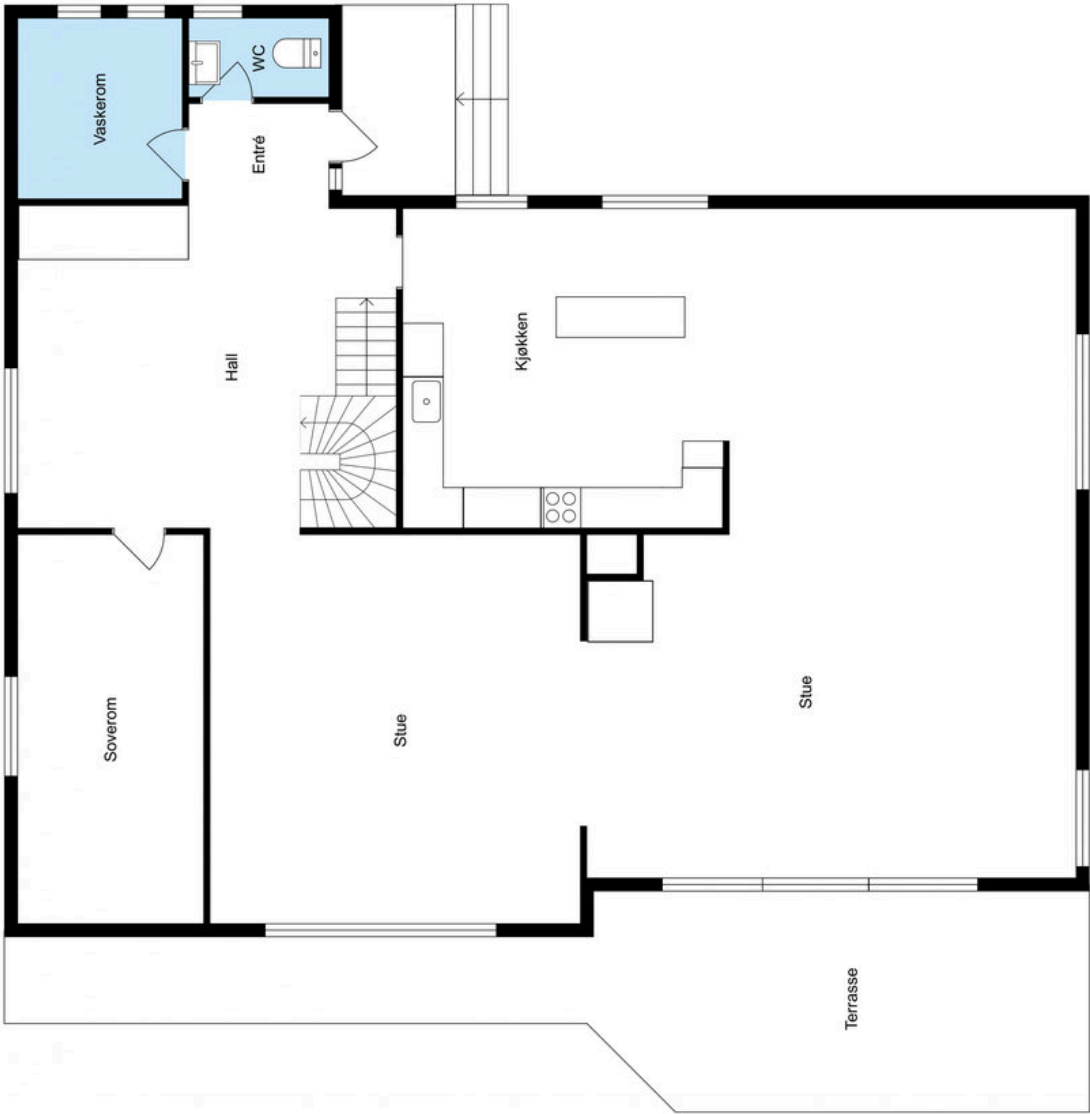
- Markterrasse på ca. 33 m²

2. etasje:

BRA-i: 61 kvm. Hoveddel: 3 soverom, bad, gang

Total BRA: 61 kvm.

TBA: 15 kvm. - Balkong på ca. 15 m²



1. Etasje

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



2. Etasje

Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



U. Etasje



















































Informasjon

Hans Hansens vei 34

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

10-0039/25

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN

Gnr 114, bnr 458 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere

Einar Kosberg

Torill Reistad Kosberg

Kjøpesum og omkostninger

9 750 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

243 750,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

245 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

264 300,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

9 995 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

10 014 300,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1938

Antall soverom

5

Arealer

BRA-i: 255 kvm

BRA-e: 4 kvm

Totalt BRA: 259 kvm

TBA: 65 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 10 kvm. Hoveddel: Gang, bod

BRA-i: 67 kvm. Hybel: Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, bod, teknisk rom / vaskerom

Total BRA: 77 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 117 kvm. Hoveddel: Gang, stue, kjøkken, spisestue, soverom, vaskerom,

toalettrom

BRA-e: 4 kvm. Hoveddel: Utebod

Total BRA: 121 kvm.

TBA: 65 kvm. - Terrasse på ca. 32 m²

- Markterrasse på ca. 33 m²

2. etasje:

BRA-i: 61 kvm. Hoveddel: 3 soverom, bad, gang

Total BRA: 61 kvm.

TBA: 15 kvm. - Balkong på ca. 15 m²

Solforhold

Selger opplyser om gode solforhold på eiendommen. Det er sol på terrassen foran huset fra ca. klokken 07:00 - 19:30 på sommerstid, og solen har du noe lenger på platting i hagen.

Innhold

1. Etasje (hoveddel): Gang, vaskerom, toalettrom, stue/spisestue, kjøkken og soverom.

2. Etasje (hoveddel): Gang, bad og 3 soverom.

U. Etasje (hoveddel): Gang og bod.

U. Etasje (hybel): Entré, gang, stue, kjøkken, bad, toalettrom, soverom, bod, teknisk rom / vaskerom

Balkong på ca. 15 kvm med adkomst fra 2. etasje.

Terrasse på hele ca. 65 kvm med adkomst fra 1. etasje.

Markterrasse på ca. 33 kvm.

Egen utebod i hagen på ca. 6 kvm, samt vedbod/nisje bak huset på ca. 2 kvm.

Standard

1. Etasje hoveddel:

Gang: Stor og romslig gang med flislagt gulv og varmekabler. Det er etablert skyvedørgarderobe som gir god plass for oppbevaring av yttertøy. Adkomst til soverom, vaskerom og toalettrom fra gangen.

Kjøkken: Pent og innholdsrikt kjøkken fra 2011 med profilerte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som kjølehjørne, stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Det er godt med arbeidsplass på benkeplate, samt godt med oppbevaringsplass i skuffer og skap. Det er etablert kjøkkenøy med ytterligere benke- og oppbevaringsplass, samt barløsning med sitteplass for tre. Kjøkkenet er oppgradert med fliser på gulv og behagelige varmekabler.

Stue/spisestue: Boligen har en stor og flott stue med gode møbleringsmuligheter i ulike soner. Spisestuen er i tilknytning til kjøkkenet for en sosial og hyggelig spiseplass. Det er god plass for langbord med tilhørende møblement. Videre er det dagligstue tilhørende spiseplassen, samt peisovn og plassbygd bokhylle. Det er montert varmepumper i 2022. Stuen har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold fra oppholdsrommet. I tillegg er det egent tv-stue med god plass til hyggelig sofakrok og tv-møblement. Verdt å nevne er at oppholdsrommet er oppgradert i 2024 med ny parkett, helsparkling av tak og vegger, maling samt nye innfelte downlights. Fra stuen er det adkomst til stor terrasse på ca. 65 kvm.

Soverom: I hovedetasjen finner du ett soverom som passer perfekt som gjesterom eller kontor. Soverommet gir plass for seng, skrivebord og garderobeskap.

Vaskerom: Pent og praktisk vaskerom med flislagte overflater og varmekabler. Vaskerommet er utstyrt med praktisk innredning fra 2024 med nisje for vaskemaskin og tørketrommel, samt benkeplate med nedfelt servant.

Toalettrom: Pent toalettrom utstyrt med servant og toalett. Toalettrommet er oppgradert i 2024.

2. Etasje hoveddel:

Stue/soverom: I denne etasjen finner du stue, 2 soverom og bad. Stuen kan praktisk benyttes som en ekstra tv-stue og hjemmekontor. Har man behov for et fjerde soverom i hoveddelen, kan dette rommet benyttes som soverom. Adkomst til flott balkong på ca. 15 kvm fra rommet.

Hovedsoverommet er meget romslig hvor det er etablert rikelig med garderobeskap med nisje til dobbeltseng. Hovedsoverommet har også egen inngang til baderommet. Soverom 2 er også av god størrelse med plass for seng, skrivebord og garderobeskap.

Bad: Pent flislagt bad med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med dobbel servant med underskap, speilskap, stort dusjkabinett og vegghengt toalett. Det er inngang til bade både fra gang og hovedsoverom.

U. Etasje hoveddel:

I underetasje tilhørende hoveddel finner du bod med gode oppbevaringsmuligheter. Fra gangen i underetasjen er det inngang til teknisk rom som også brukes som utleiedelens vaskerom. Der står det vaskemaskin som medfølger. Varmtvannsbereeder og vannmåler plassert i dette rommet er felles for

hele boligen.

U. Etasje hybel:

Entré/gang: Romslig gang med plass for kommode eller skap til oppbevaring.

Stue: Stuen kan enkelt møbleres med sofagruppe og tilhørende tv-møblement. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i stuen.

Kjøkken: Pent kjøkken med frittstående hvitevarer.

Soverom: Romslig soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert skyvedørgarderobe med plass til oppbevaring.

Bad: Flislagt bad utstyrt med servant med underskap, speilskap og dusjnisse. Det er separat toalettrom.

Vaskerom / teknisk rom: Fra gangen i underetasjen er det inngang til teknisk rom som også brukes som utleiedelens vaskerom. Der står det vaskemaskin som medfølger. Varmtvannsbereeder og vannmåler plassert i dette rommet er felles for hele boligen.

Bod: Praktisk innvendig bod med plass til oppbevaring.

Parkering

Parkering i dobbeltgarasje på eiendommen. Det er montert elbil-lader. For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Modernisering og påkostninger

2024:

- Nye vannrør, samt oppussing kjellerbod
- Nye vann og avløpsrør fra hovedledning i vei til kum i hagen
- Oppussing stue, gang og toalett 1. etasje
- Ny parkett, helsparkling av vegg og tak i stue, nye spotter
- Pipe rehabilitert med nye stålrør
- Ny vaskeromsinnredning

2022:

- Installert nye varmepumper i hovedetasje og underetasje

2018:

- Ny garasjeport + installert elbil-lader
- Bygget sovealkove i utleieenhet
- Ny terrasse og glasstak hovedetasje

2015:

- Byttet kjøkken i utleieenhet

2012:

- Ny platting / pergola i hagen

2011:

- Nytt kjøkken
- Lagt fliser i gang og kjøkken
- Nytt soverom/stue
- Ny baderomsinnredning (dusjkabinett og vegghengt toalett)

- Ny varmtvannsbereder
- Ny peis
- Etablert garderobeskap på soverom
- Oppgradert elektrisk anlegg
- Pusset opp utleieenhet
- Nye gulv på kjøkken og gang + slipt parkett i stue/soverom, malt vegger og tak

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?

Ja, både faglært og ufaglært.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. ble oppgradert av Oslo VVS senter Vest AS- byttet baderomsinnredning, vegghengt toalett , samt dusjkabinett (2011).

Samme leverandør byttet toalett og vask i 1. etg., samme år. Bad utleieenhet - dusjvegg + baderomsinnredning. Ny varmtvannsbereder i vaskekjeller (2011).

Levert og montert av Drammen Rørservice. Vaskerom 1. etg. nytt opplegg for vaskemaskin ifm. ny vaskeromsinnredning (2024). Drammen Rørservice. Innredning vaskerom 1. etg. montert selv.

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: Har bygget platting/pergola i hage selv

(2012). Søkt og godkjent. Oppført redskapsbod i hagen (2013) selv, samt vedskjul bak huset, selv. Ikke omsøkt. Bod 2 etg. omgjort til stue. Egeninnsats. Vindu montert av Hellevikhus Abrahamsson og Haugstvedt AS (2011). Ny terrasse, med glasstak (2017). Terrasse oppført av Petter Takservice Piotr Marek. Glasstak og glass sidevegg (2018) levert og montert av Fasadeglass AS. Garasje. Montert elektrisk port fra Edlandsporten (2012, senere ble selve porten byttet etter reklamasjon i 2020). Ny strøm til garasje (2012), installert av Finn Haugen AS. El.billader og opplegg montert av Lysaker Elektro (2022). Ny stålpipeline (2024). Mur & Pipeservice AS v/Stian Gaathaug.

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

Ja, faglært.

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja.

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering ifm. oppussing 2011. Hovedetasje nytt opplegg/kurser for koketopp/stekeovn på kjøkken, omtrekk kabler kjøkken, spisestue i 1.etg. og TV-stue/soverom i 2.etg. Oppgradering av jordfeilautomater i hovedleilighet og utleieenhet. Ampere Installasjon og Service. Nye varmematter kjøkken og hall komplett med regulatorer (2011), Aida Elektro AS ifm. nye fliser i gang og på kjøkken. Nytt overlastvern, utbedret skadet isolasjon, og kontrollert og etterdratt ledninger i sikringskap (2018). Lysaker Elektro AS. Montert el.billader i garasje m/ny automatsikring, skiftet lamper under overskap på kjøkken, nye spotter i gang, ny stikkontakt til varmepumpe utleiedel(2022). Lysaker Elektro. Nytt opplegg for varmepumpe og utelys terrasser. Koblet VVS bereder til fast koblingsboks. (2024). Lysaker Elektro Trukket nye ledninger til kontakter og nye spotter i TV stue 1. etg.(2024) Lysaker Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja.

Når ble kontrollen utført? 2025 - 10.mars, alle anmerkninger er utbedret av Lysaker Elektro.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysaker Elektro, 2022 (se over)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinteren 2023 frøs vannledning til utevann. Nye rør fra kjeller og til utekran på hus ble byttet, samt kran i garasje. Utbedret av Drammen Rørservice AS (Varme & Bad AS). Vinteren 2024 frøs vannrør som lå mot yttervegg i kjellerbod. Medførte vannlekkasje. Rør ble trukket i taket for å unngå frost. Drammen Rørservice AS Vinteren 2024 ble vi gjort oppmerksom på vannlekkasje på hovedveien. Det ble gravd opp og viste seg være vår stikkledning som var lekk. Nye vann- og avløpsrør ble lagt frem til kum i hagen. Lekkasjesøk AS/Ivar Tanum utbedret. Forøvrig se arbeid gjort på bad/vaskerom tidligere.

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Huset ble ombygget i 1974. Ble utbygget og oppført 2.etg. Ikke kjent med detaljer rundt dette.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis installert i 2011, montør bestilt via Maxbo Lier. Oljekamin og tank fjernet.

Varmepumpe i hovedenhet byttet og ny installert i utleieenhet (2022) Drammen Varmepumpeservice. Oppussing gang og stue (2024). Gips på vegger i stue, og tak stue og gang hovedetasje. Gammel peis i TV stue fjernet, og nye gulv lagt. Elementpeis fra 2011 demontert, og satt på gulv uavhengig av parkett. Ny inndeling soverom 2. etg. Ny parkett på WC i 1.etg. Arbeid utført av Byggverden AS, elektro av Lysaker Elektro. Maling i stue og gang - egeninnsats.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært feil som vi er kjent med. Takstmann avdekket noe fukt i baderomsvegg i utleieenhet.

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

Ja

Beskriv: Vi satt inn stålppe i 2024, etter tilsynsrapport fra brann/feierevesen. Avviket ble lukket. Mur og Pipeservice v/Stian Gaathaug.

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

Ja

Beskriv: Utett i tak over glasstak på terrasse. Ble utbedret ved bruk av "flytende sort akrylmasse".

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

Ja

Beskriv: Lamper begynte å blinke i 2018. Ble da utbedret av Lysaker Elektro i 2018. Utelys øverst i hagen er ikke tilkoblet, og heller ikke strøm i redskapsbod/platting.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i huset, støttemurer i hagen må etterses og fylle på sement ifm. erosjon.

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

Ja

Beskriv: Se beskrivelse av vannlekkasje og utbedring 2023/24. Ellers ikke problem.

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

Eventuell kommentar: Sølvkre på bad i utleieenhet, men ble fjernet, og ikke kjent med at det forefinnes nå.

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

Ja

Beskriv: Knast på armatur dusjkabinett mangler.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Huset har 2 registrerte boenheter. Eget sikringsskap og strømmåler for utleiedel.

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

Ja

Beskriv: Nabo i Welhavens vei har sendt nabovarsel om å bygge garasje, som vi ikke har hatt innsigelser mot.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten at det er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen utført av selger. Det tas uansett forbehold om arbeider utført før selgers eiertid.

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:

- Grunnforhold: Antatt fjell med sprengsteinsfylling og pukk.
- Fundament: Støpt betongfundament. Gulv er glattpusset.
- Grunnmur: Betong og dobbel tegl med luftspalte. Innvendig utforet og isolert.
- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur. Utvendig stående kledning og murpuss i underetasje.
- Drenering: Drenerende masser.
- Takkonstruksjon: Saltak med undertak av bord.
- Takteking: Shingel og asfaltapp.
- Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
- Etasjeskillere: Trebjelkelag

Tekniske installasjoner:

Vannrørsystemet består av kobber, nye rør i bod i kjelleren (2024).

Ny vannledning til hagekran på husvegg (2023)

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

De elektriske anleggene er utstyrt med automatiske sikringer.

Sikringsskapene er plassert i gangen i hoveddelen og i boden tilknyttet hybeldelen.

Boligen har brannsløkkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Veggkonstruksjon: TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting bak kledningen, noe som over tid kan redusere treverkets levetid og øke risikoen for fukt- og råteskader. God lufting er viktig for å sikre uttørking av eventuell fukt som

trenger inn bak kledningen. Med tanke på alder anbefales jevnlig vedlikehold av kledningen for å opprettholde god funksjon og forlenge levetiden.

- Takkonstruksjon/Loft: Taket er en saltakkonstruksjon med bord som undertak, der to like takflater faller mot langsiden og møtes i et møne. Taket over terrassen i 2. etasje er en kompakt konstruksjon. Det er ikke opplyst om noen kjente problemer knyttet til denne løsningen. Inspeksjonsmulighetene var noe begrenset på befaringstidspunktet grunnet snødekke.

- Vinduer: TG 2 settes fordi vinduenes forventede levetid er nådd. Det ble ikke observert skader eller avvik ved befaringen. På grunn av vinduenes alder må det likevel påregnes behov for vedlikehold i løpet av de neste årene. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utskifting kan ikke utelukkes på sikt.

- Dører: TG 2 settes da de øvrige dørene har middels til høy alder. Det må påregnes behov for vedlikehold og justeringer på sikt. Gjenværende levetid vurderes som begrenset, og utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: TG 2 settes på grunn av lav rekkverkhøyde.

- Overflater - Hybel: TG 2 vurderes da overflatene har generelt middels alder og mindre bruksmerker/slitasje. Noe vedlikehold bør påregnes på sikt

- Etasjeskille/gulv mot grunn: 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.

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

- Innvendige trapper: TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for

barn og eldre.

- Innvendige dører: Det er registrert flere dører og håndtak som må justeres/vedlikehold. Døren på badet i leiligheten mangler lås.
- Bad 2. etasje: Overflater vegger og himling: TG 2 settes da det benyttes materialer som ikke er fuktbestandige i våtsoner, som ved servant og dusj. Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere fuktbestandige overflater i henhold til gjeldende anbefalinger for våtrom. Overflater gulv: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i de kommende årene. Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Vaskerom: TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Bad hybel: Fuktsøk i området, utført med Protimeter MMS, viser noe forhøyede verdier på flisoverflater, men det ble ikke observert synlige merker på bakliggende plater. Undersøkelsen er begrenset til et lite inspeksjonshull, og eventuelle skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.
- Kjøkken: TG 2 settes da disse bør påregnes noe vedlikehold/utskifting av kjøkkenfronter.
- Kjøkken hybel: Komfyrvakt må monteres. Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
- Toalettrom 1. etg.: TG 2 settes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon på en godkjent løsning for lekkasjesikring av sisternen.
- Toalettrom hybel: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje og middels alder. Utskifting må påregnes over tid.
- Vannledninger: TG 2 settes da de innvendige vannrørene 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.
- Ventilasjon: TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår. Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1.
- Fuktsikring og drenering: Det er ingen synlig drenering rundt boligen, og det antas at det ikke er etablert fuktsikring mot terreng. Eier opplyser imidlertid at det i hans eiertid ikke har vært problemer med overflatevann eller vanninnslag.
- Grunnmur og fundamenter: TG 2 settes da konstruksjonen er fra 1938 og dermed har høy alder. Selv om det ikke ble registrert horisontale, vertikale eller diagonale sprekker ved visuell inspeksjon, og grunnmuren fremstår som normalt vedlikeholdt, må det forventes aldersrelatert slitasje og skjulte svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige uten inngrep. Det er derfor behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold på sikt.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Taktekking: Taktekkingen er opplyst å være fra perioden 1971–1973. Dette innebærer at levetiden er klart overskredet, da forventet levetid for asfaltshingel normalt er 20–30 år. Det er registrert skader på det begrensede området som var tilgjengelig for inspeksjon. På grunn av alder og synlige skader vurderes konstruksjonen som usikker, og det er økt risiko for funksjonssvikt. TG 3 settes på dette grunnlaget.
- Bad 2. etasje: Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens

tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

- Bad 1. etasje: Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

- Bad hybel: TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet 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, våtzone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):

- Bad 2. etasje: Hulltaking ble ikke utført, da byggesakkyndig vurderer det som upraktisk å bore hull, ettersom dusjen er plassert midt i rommet og området ikke anses som spesielt utsatt for vannpåvirkning.

- Vaskerom: Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette. Eier har informert om at hulltaking kan utføres ved ønske. Det er utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viser ingen tegn til fukt. Fuktmålinger på gulvflisene og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer på kjøkken i hoveddel medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at det er en sprekk i steketoppen.

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.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Megler har ikke klart å oppdrive plantegninger som viser hva huset er byggemeldt som, ref pkt under ferdigattest, men det er tilbake på tegninger i 1946 fra overetasjen benevnt et rom i forbindelse med hybelen. Det er derfor å anta at dagens løsning med hybel har vært fra opprinnelig oppføring, samt er hybelen registrert med eget H-nummer hos kommunen. Det blir opp til ny kjøper å eventuelt undersøke videre med kommunen om man kan oppdrive mer historikk.

Hybelens størrelse og plassering vil oppfylle kravene til skattefri inntekt pr dd.

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

Energi og oppvarming

Energimerking

G - 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 i hovedenhet og utleiedel.
- Varmepumpe i begge enheter.
- Elektriske varmekabler i kjøkken, hall, bad og vaskerom.
- 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. 27 000 kWh. Selgerne betaler for varmtvann i utleiedel. Utleieenheten har forøvrig eget sikringsskap og strømmåler, og tegner eget strømabonnement. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 30 630,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann kr. 8 651,-

Avløp kr. 14 092,-

Renovasjon kr. 7 887,- (samarbeid renovasjon)

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 13 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 1 088,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig: kr 1 480 449,-

Som sekundærbolig: kr 5 921 797,-

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 87665454

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet bredbånd og TV fra Telia.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 728 kvm (Eiertomt)

Tomten er pent opparbeidet med steinlagt trapp opp til eiendommen, gressplen og diverse beplating og prydbusker. Eiendommen har solrike uteområder med både terrasse, balkong og markterrasse med pergola. Her kan du i tillegg nyte flott utsikt over Drammen. Det er etablert dobbeltgarasje med ny garasjeport samt elbil-lader.

Eiendomsgrensene er på kommunekartet markert som mindre nøyaktige (31 - 200

cm), og ved en eventuell oppmåling kan tomtestørrelse avvike.

Adkomst

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

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Øren - like ved by og natur.

Hele våren, sommeren og høsten har man uendelige muligheter til fine gåturer eller joggeturer i marka, det være seg på stier eller spaserveier. Det er enkel tilgang til fantastiske Hamborgstrømskogen like i bakkant av huset. Videre kan du velge om du vil fortsette bortover Thurmansvei, en av åsens fineste spaserveier med flott utsikt over Drammen. Her vil du ende opp på Åspavliongen dette er et koselig serveringssted som sto ferdig i 1940. Det er også mulig å fortsette bakkene opp til Spiraltoppen. På Spiraltoppen er det også et koselig serveringssted som er verdt et besøk. Ellers har man hele Drammensmarka for sine føtter, her er det virkelig ingen begrensninger med grusveier, skogsstier, badevann mm. Det er milevis med flotte skiløyper i marka, hvor løypene fra blant annet spiralen er belyste. På kveldstid er det populært for de lokale å ta måneskinnsturen med utgangspunkt fra Spiralen.

Drammen sentrum kan nås enten til fots, med buss eller bil. Bragernes Torg ligger 1,8 km unna, noe som tilsvarer ca 15 minutters gange. Her finnes alt man kan forvente å finne i et velutviklet handelssentrum. Dersom du pendler er det ca. like langt til Gulskogen stasjon og Drammen stasjon med henholdsvis 2,4 km og 2,9 km, noe som tilsvarer ca. 20 minutters gange. Bussholdeplass er rett utenfor døren med god kommunikasjon.

Dette er et svært familievennlig boområde med kort vei til skoler og barnehager. Gangavstand til flere barnehager, Øren barneskole og Børresen ungdomsskole. Ekornheia ligger som nærmeste barnehage.

Bebyggelse

Området består hovedsaklig av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Umiddelbar nærhet til busstopp med linje 61, stoppestedet heter Wildhagensvei. Bussen bruker ca. 3 minutter til Bragernes Torg når det ikke er rush. Fra Bragernes Torg er det kun få minutters gange til togstasjonen med hyppige avganger retning Oslo, Kongsberg, Gardermoen. Ca. 6 min med bil til Gulskogen stasjon som har avgang hver time.

Skoler og barnehager

Nærmeste barnehager er Sørbyløkka og Dampsentralen som ligger 5 minutter unna boligen. Ellers fra ca. 9 - 12 minutter er Ekornheia barnehage og Øren andelsbarnehage. Spiralen
Ca. 10 minutters gangavstand til Øren barneskole. Det er en egen snarvei fra Hans Hansens vei 47 og ned til Hotvetveien. Fra Hotvetveien er det trygg gangvei til barneskolen. Børresen ungdomsskole ligger rett nedenfor huset, i umiddelbar nærhet.

Ellers gang/sykkelavstand til Drammen VGS og Ypsilon VGS.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

I forbindelse med salget har megler rekvirert byggemeldte tegninger fra kommunen, samt sett i kommunens innsynsløsning.

Kommunens innsynsløsning viser følgende historikk:

- 1936: Omhandler oppføring av enkeltgarasje, hvor selger godkjenner at den kan flyttes om kommunestyret krever det
- 1945: Oppføring av dobbeltgarasje, godkjent med to porter, datert 02.10.1945
- 1946: Tilbygg av hus med ca 16 m², godkjent 04.06.1946. Søknaden gikk på tilbygg mot øst for å få etablert et ekstra soverom.
- 1971: Sakspapirer som omtaler om- og påbygg, hvor det diskuteres innskrenking av påbygg i 2. etg. pga nærhet til nabogrense. Videre blir søknaden påklaget av nabo. Tilbygget blir godkjent 08.07.1971 iht tegninger og situasjonskart det refereres til, så fremt de ikke kommer nærmere enn 4 m til nærmeste nabo. Tegningene av påbygget er ikke lagt ved i kommunens arkiv, og det er derfor ikke kjent akkurat hva som ble godkjent. Det siste dokumentet i saken, datert 10.04.1973 referer til at Byggningskontrollen opplyser om at det er gjort et tilbygg til boligen, i tillegg til søknad om om- og påbygg. De skriver videre at de allikevel godkjenner dette, selv om det ikke er riktig betegnet som tilbygg. Selv om det ikke forelå tegninger i kommunens arkiver, besitter selger noen byggemeldte tegninger av 1. og 2. etasje stemplet godkjent 20.07.1971. Disse viser at dagens stue med veranda er byggemeldt som soverom til venstre, og bod til høyre, samt med to ytterligere soverom og bad som dagens løsning. Videre foreligger det også en tegning av husets underetasje, datert 05.05.1971, merket "Påbygg og ominnredning kjeller/underetasje". Denne er ikke stemplet av kommunen og har i

så måte ingen formell verdi, men samsvarer med dagens løsning av etasjen med følgende unntak: dagens løsning med alkove i hall er byggemeldt som en stor bod.

- 1975: Dokument vedr. nabos klage vedr. tilbygg i 1973. Byggningskontrollen opplyser at tilbygget ikke er i samsvar med tillatelsen, og oppfordrer til kontakt med nabo for å gjøre tilpasninger av bygningen for å unngå riving. I brev datert 16.05.1975 kommer det frem at det skal gjøres forandringer på fasaden for å komme i enighet med nabo, dette gjelder at balkong mot vest kun skal brukes som luftbalkong, og at vindu i hall ikke skal være gjennomsliktig. Dette er hensyntatt i dagens løsning. Med denne forutsetningen anmodes det om permanent godkjenning. Det foreligger ikke noen fasade- eller plantegninger av saken, og det er derfor uvisst hva som godkjennes.
- 2012: Godkjennelse om oppføring av frittstående terrasse og pergola. Iht søknaden skal det sendes inn ferdigattest på arbeidet, men dette foreligger ikke.
- 2018: Godkjent søknad om utvidelse av eksisterende veranda. Det er ukjent for megler hvorvidt den opprinnelige verandaen er godkjent, da denne ikke foreligger/omtales i historiske tegninger - men det kan fort antas at også denne ble etablert i forbindelse med ombygging i 1971-1973.

Oppsummert så foreligger det ikke komplett tegningsunderlag og historikk for boligen, ei heller opprinnelig byggemeldte tegninger. Dokumentene ville vist hvilken bruk boligens ulike rom er godkjent til. Megler har derfor ikke fått kontrollert om dagens bruk samsvarer med godkjent bruk.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk, men dette er ikke uvanlig byggeår tatt i betraktning.

For tiltak utført før 1998 gjøres det oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger.

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.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel for garasjehus på nedsiden av veien mot Børresen skole. Arbeidene vil ikke ha betydning for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/114/458:

08.09.1936 - Dokumentnr: 1280 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelser om bebyggelse, enkelt hus for beboelse.

Eier holder helt gjerde mot tilgrensende eiendom tilhørende kommunen. Alminnelige regler for gjerdeplikt gjelder.

Bestemmelser om at det trekkes ledninger over tomten.

Kommunen forbeholder seg rett til å flytte gruskvern fra nåværende plass til område ved denne tomt. Kommunen har rett til å oppføre transformatorstasjon utendørs. Kommunen forbeholder seg fri disposisjonsrett over de arealer som støter inn til nåværende tomt ved utparsellering til bebyggelse eller annet bruk.

28.10.1941 - Dokumentnr: 1742 - Erklæring/avtale

Eier av Hans Hansens vei 34 erkjenner at nederste del av trapp til sin eiendom ligger på kommunen sin grunn, og er pliktig til å fjerne den delen med 6 måneders varsel når Drammen kommune forlanger dette i anledning dersom utvidelse/fortau på gaten.

08.09.1936 - Dokumentnr: 901584 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:114 Bnr:455

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.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen har bevaringsstatus gjennom reguleringsplan eller kommuneplanens arealdel. Dette betyr at eiendommen er formelt bevart etter plan- og bygningsloven. Eiendommen er registrert med kulturmiljøer, middels bevaringsverdi klasse C og område med svært høy bevaringsverdi klasse A.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

For mer informasjon kontakt Drammen kommune eller megler.

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.

Selger opplyser om at glasskuppel på utelampe på terrasse er knust/gått av skall, samt kuppel på nordøst hjørne av huset.

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 budforhøvelser 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

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 dekningsalg 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

Meglernes vederlag

Vederlag:

Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 87 750,-

Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-

Grunnpakke Hus kr. 13 900,-

Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-

Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. Det belastes kun for 1 visning. kr. 3 900,-.

Utlegg:

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 24 900,-

Samlet skal selger betale kr. 181 200,- 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 28. april 2025

Megler

Johanna Finnby, Eiendomsmegler MNEF

Tlf. 46843696

Meglerforetaket

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN

Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921442564



Vedlegg

Hans Hansens vei 34

Tilstandsrapport

Enebolig

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 114, bnr. 458



Sum areal alle bygg: BRA: 289 m² BRA-i: 255 m²



Befaringsdato: 18.02.2025 Rapportdato: 06.04.2025 Oppdragsnr.: 22134-1175 Referansenummer: SY2147

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. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 eller normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 eksemplarframstilling av målen 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-Verdi](#)).

Utytelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.



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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsett funksjon. Graden gir 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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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.



Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Grunnforhold: Antatt fjell med sprengesteinsfylling og pukk.
Fundament: Støpt betongfundament. Gulv er glattpusset.
Grunnmur: Betong og dobbel tegl med luftspalte. Innvendig utforet og isolert.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur. Utvendig stående kledning og murpuss i underetasje.
Drenering: Drenerende masser.
Takkonstruksjon: Saltak med undertak av bord.
Taktekking: Shingel og asfaltapp.
Takrenner og nedløp: Plastbelagt stål.
Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Oppvarming:
- Peisovn i hovedenhet og utleiedel.
- Varmepumpe i begge enheter.
- Elektriske varmekabler i kjøkken, hall, bad og vaskerom.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG [Gå til side](#)
Enebolig fra 1938, ombygget 1974.

Taktekkingen er av shingel og asfalt papp. Takpapp garasje 2003.

Takrenner og nedløp ble byttet til plastbelagt stål i front hovedetasje fra 2018, og forøvrig plast.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel og murpuss i underetasjen.

Taket er en saltakkonstruksjon med bord som undertak. Taket over terrassen i 2. etasje er en kompakt konstruksjon.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert hovedsaklig fra 2001 og 2011. Vinduer i kjelleretasjen er fra 1983.

Boligen har en teakdør med glasssidefelt som hovedinngang, i tillegg til skyvedør mot terrasse og fløyet balkongdør. Hybelen er utstyrt med standard ytterdør.

Balkong på ca. 15 m² i 2. etasje med utgang fra soverom/stue. Terrasse på ca. 32 m² (2017) med utgang fra stuen, utstyrt med glasstak.
Markterrasse på ca. 33 m² med pergola, plassert i hagen.

Terrassen er delvis innebygget med glasstak og glassvegg på én side, og er tekkt med terrassebord. Rekkverket består av stålkonstruksjon med glass.
Balkongen har terrassebord, lagt på et helseveiset aluminiumstak. Rekkverket er i smjern.
Markterrasen har også terrassebord.

INNVENDIG [Gå til side](#)
Hoveddel:
Gulv: Parkett, laminat og fliser.
Vegger: Trepanel, tapet og gipsvegger.

Himling: Trepanel, takessplater og helsparklet gipstak.

Hybel:
Gulv: Parkett, laminatbelegg, laminat, fliser og malt betong.
Vegger: MDF-plater, trepanel, strie, tapet.
Himling: Takessplater, trepanel og MDF-plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag og lett betongdekke i tilbygd del i 1. etasje.

Boligen har en peisovn tilkoblet stålrør, plassert på ildfast plate. I tillegg finnes en åpen peis i stuen i underetasjen.

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinn.

Innvendige dører i boligen består av malte glatte, fyllingsdører og komptakte tredører.

VÅTROM [Gå til side](#)

Bad hoveddel:
Veggene og himlingen består av malte trepanel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast, antatt med sveisemembran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.

Avtrekk via naturlig ventilasjon via takventil.

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

Sluket er av plast, ukjent utførelse på membran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vaskeikum i innredning med benkeplate.
- Skapinnredning tilpasset vaskemaskin og tørketrommel.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Bad hybel:
Gulv og veggene er flislagte, og himlingen har malte plater.

Sluket er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Det er boret hull i veggen fra soverommet som grenser til badet.

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

KJØKKEN [Gå til side](#)

Kjøkken hoveddel:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkensøy.

Integrert utstyr:
- Kjølehljørne.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Watergard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel:
Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøll/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Watergard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM [Gå til side](#)

Toalettrom hoveddel:
Veggene har en malte overflater og gulvet har parkett.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Toalettrom hybel:
Veggene har en malte overflater og gulvet har lamiatfliser.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Vannrørsystemet består av kobber, nye rør i bod i kjelleren (2024).

Ny vannledning til hagekran på husvegg (2023)

Avløpsrør av plast og støpejern.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.

De elektriske anleggene er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringskapene er plassert i gangen i hoveddelen og i boden tilknyttet hybel delen.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og pukk.

Det er ingen synlig drenering rundt boligen, og det antas at det ikke er etablert fuktisikring mot terreng.

Bygningen er fundamentert på støpt betong. Gulvet er glattpusset. Grunnmur er oppført i betong og dobbel tegl med luftspalte. Innvendig er muren utforet og isolert.

Muren er oppført i naturstein med utfylling av mørtel mellom steinene.

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledningene frem til kum i hagen er av plast (PP/PEL), og er vurdert med utgangspunkt i oppføringsstidspunkt (2024).

Arealer [Gå til side](#)

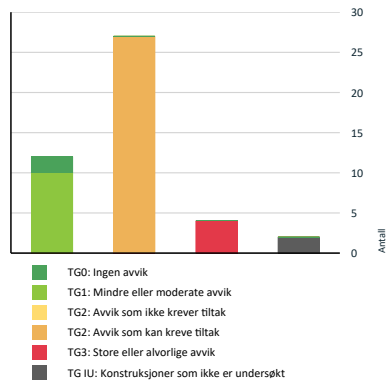
Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger eldre byggetegninger for opprinnelig bolig samt godkjente tegninger for tilbygget. Det er imidlertid gjort endringer i rominndelingen, og det mangler ferdiggattest for senere tiltak.
Garasje
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Det foreligger godkjente tegninger for oppføringen av garasjen.

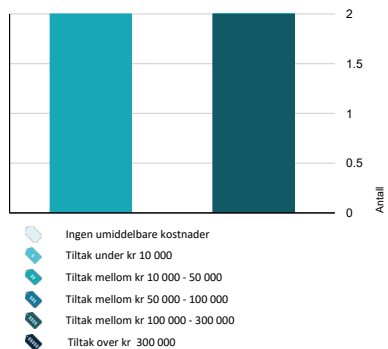
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

10 2 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- 10 2 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > Hybel - Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

10 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 10 IU Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- 10 IU Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

10 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- 10 2 Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- 10 2 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- 10 2 Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- 10 2 Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- 10 2 Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- 10 2 Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- 10 2 Innvendig > Overflater - Hybel [Gå til side](#)
- 10 2 Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- 10 2 Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- 10 2 Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- 10 2 Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- 10 2 Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- 10 2 Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- 10 2 Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 10 2 Tomteforhold > Fuksikring og drenering [Gå til side](#)
- 10 2 Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 10 2 Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- 10 2 Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 10 2 Spesialrom > Hybel - Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- 10 2 Våtrom > Hybel - Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- 10 2 Kjøkken > Hybel - Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Byggeår
1938

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

1974	Huset ble ombygget	Ble utbygget og oppført 2.etg. Ikke kjent med detaljer rundt dette.
------	--------------------	---

UTVENDIG

10.3 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av shingel og asfalt papp.
Taket er besiktiget fra bakkenivå grunnet snødekke.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Taktekking er ikke besiktiget pga manglende forsvarlig adkomst, alder eller materiale er ukjent, og derfor ikke nærmere vurdert.

- Taktekkingen er ifølge tidligere salgsoppgave fra 1971–1973, og har dermed passert forventet levetid. Konstruksjonen vurderes som usikker på grunn av alder.
- Det observeres noe ujevnhet i taktekkningen langs deler av takflaten. Årsaken er ukjent, men kan være relatert til varmegang, bevegelser i underlaget eller fukt påvirkning over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskifting av taktekkning nærmer seg.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når taket er snøfritt.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekkning når forsvarlig adkomst er tilrettelagt.

Taktekkingen er opplyst å være fra perioden 1971–1973. Dette innebærer at levetiden er klart overskredet, da forventet levetid for asfaltshingel normalt er 20–30 år. Det er registrert skader på det begrensede området som var tilgjengelig for inspeksjon. På grunn av alder og synlige skader vurderes konstruksjonen som usikker, og det er økt risiko for funksjonssvikt. TG 3 settes på dette grunnlaget.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



10.2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp ble byttet til plastbelagt stål i front hovedetasje fra 2018, og forøvrig plast.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Selv om det ikke var krav om snøfangere på byggetidspunktet, anbefales det likevel å montere dem. Dette vil bidra til å forhindre farlige situasjoner som snø- og isras samt sikre samsvar med dagens sikkerhetskrav.

10.2 Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med stående panel og murpuss i underetasjen.
Det er tilfredsstillende lufting under kledningen, og musebånd er ikke etablert.

En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Ingen tegn til sopp eller råteskader ble oppdaget på fasadene under inspeksjonen.

Kledningen virker å være i normal stand for alderen og ser ut til å ha blitt vedlikeholdt de siste årene.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 settes fordi det er lite eller begrenset lufting bak kledningen, noe som over tid kan redusere treverkets levetid og øke risikoen for fukt- og råteskader. God lufting er viktig for å sikre uttørring av eventuell fukt som trenger inn bak kledningen. Med tanke på alder anbefales jevnlig vedlikehold av kledningen for å opprettholde god funksjon og forleng levetiden.

10.2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er en saltakkonstruksjon med bord som undertak, der to like takflater faller mot langsiden og møtes i et møne.
Taket over terrassen i 2. etasje er en kompakt konstruksjon. Det er ikke opplyst om noen kjente problemer knyttet til denne løsningen.
Inspeksjonsmulighetene var noe begrenset på befaringstidspunktet grunnet snødekke.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

10.2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags isolerglass datert hovedsaklig fra 2001 og 2011.
Vinduer i kjelleretasjen er fra 1983.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert mindre sprekke på glasset i toalettrommet.
- Noe vedlikehold/justering på håndtak bør påregnes.

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 settes fordi vinduene forventede levetid er nådd. Det ble ikke observert skader eller avvik ved befaringen. På grunn av vinduene alder må det likevel påregnes behov for vedlikehold i løpet av de neste årene. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men utskifting kan ikke utelukkes på sikt.

10.2 Dører



Tilstandsrapport

Boligen har en teakdør med glasssidefelt som hovedinngang, i tillegg til skyvedør mot terrasse og fløyet balkongdør. Hybelen er utstyrt med standard ytterdør fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Hoveddøren (teak med glasssidefelt), terrassedøren og balkongdøren har middels til høy alder.

Normal tid for kontroll og justering av treddører 2-8 år.

Normal tid for utskifting av treddører og aluminiumsdører 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 settes da de øvrige dørene har middels til høy alder. Det må påregnes behov for vedlikehold og justeringer på sikt. Gjenværende levetid vurderes som begrenset, og utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong på ca. 15 m² i 2. etasje med adkomst fra soverom/stue.

Terrasse på ca. 32 m² fra 2017 med utgang fra stuen, utstyrt med glasstak.

Markterrasse på ca. 33 m² med pergola, plassert i hagen.

- Terrassen er delvis innebygget med glasstak og glassvegg på én side, og er dekket med terrassebord. Rekkverket består av stålkonstruksjon med glass.

- Balkongen har terrassebord, lagt på et helseisvet aluminiumstak. Rekkverket er i smijern.

- Markterrasen har også terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

- Målt rekkverkshøyde på terrasse 1.00m. (godkjent)

- Målt rekkverkshøyde på balkong på 0,94m.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde.

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.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Hoveddel:

Gulv: Parkett, laminat og fliser.

Vegger: Trepanel, tapet og gipsvegger.

Himling: Trepanel, takessplater og helsparklet gipstak.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder.

Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

TO 2 Overflater - Hybel

Hybel:

Gulv: Parkett, laminatfliser, laminat, fliser og malt betong.

Vegger: MDF-plater, trepanel, strie, tapet.

Himling: Takessplater, trepanel og MDF-plater.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 vurderes da overflatene har generelt middels alder og mindre bruksmerker/slitasje. Noe vedlikehold bør påregnes på sikt.

TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag og lett betongdekke i tilbygd del i 1. etasje.

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 15 mm innenfor en lengde på 2 meter, i gangen i 2. etasje

- Det er registrert en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet i soverom 1 i 2. etasje.

- Det er registrert en høydeforskjell på 29 mm gjennom hele rommet i soverom 2 i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

TO 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 "usikker" 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.

TO 1 Pipe og ildsted

Boligen har en peisovn tilkoblet stålrør, plassert på ildfast plate. I tillegg finnes en åpen peis i stuen i underetasjen.

Elementpeisen i hovedetasjen ble ikke flyttet, men sto tidligere oppå parkettgulvet.

I forbindelse med legging av ny parkett i stuen i 2024 ble dette endret.

Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende. Ved visuell kontroll av tilgjengelige deler av ildsted og pipe ble det ikke registrert skader.

Det ble imidlertid observert mindre tørkesprekker i murpussen i stuen.

Det er opplyst at det ble montert ny stålpipe i 2024. Det er ikke opplyst om noe mangler eller avvik ved anlegget.



TO 2 Innvendige trapper



Tilstandsrapport

Boligen har malt tretrapp med teppe på trinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er kun montert håndløper på en side av trappen.
Det er registrert en del bruksmerker på håndløperne og trapp.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte glatte, fyllingsdører og komptakte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
- Det er registrert flere dører og håndtak som må justeres/vedlikehold.
- Døren på badet i leiligheten mangler lås.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er fortsatt funksjonelle, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene og himlingen består av malte trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det anbefales etableres fuktbestandige materialer på badet, spesielt i våtsoner som servant og dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes da det benyttes materialer som ikke er fuktbestandige i våtsoner, som ved servant og dusj.
Dette medfører økt risiko for fuktskader over tid. Det anbefales å etablere fuktbestandige overflater i henhold til gjeldende anbefalinger for våtrom.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres >25mm fall fra terskel til sluk.



Tilstandsrapport

Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast, antatt med sveisemembran.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran: 20-25 år.
Gjenværende levetid: antas 0-5 år.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskifting.

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med to nedfelte servanter.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon via takventil.



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

For å opprettholde et godt inn klima og forhindre fuktproblemer på badet, bør det installeres mekanisk avtrekk eller elektrisk styrt vifte.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført, da byggesakkyndig vurderer det som upraktisk å bore hull, ettersom dusjen er plassert midt i rommet og området ikke anses som spesielt utsatt for vannpåvirkning.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

1. ETASJE > VASKEROM

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 utskifting 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 > VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er registrert fall på ca. 10mm fra terskel til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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

1. ETASJE > VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast, ukjent utførelse på membran.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Vurdering av avvik:



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Levetid for membran: 20-25 år.

Gjenværende levetid: antas utløpt.

Konsekvens/tiltak

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

Membranens forventede levetid er 20-25 år, og denne er nå utløpt. Når levetiden er overskredet, kan membranens funksjon ikke lenger garanteres, og risikoen for fuktskader øker. Det er heller ikke mulig å vurdere membranens tilstand uten destruktive inngrep. På bakgrunn av dette gis TG 3.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

- Vaskeum i innredning med benkeplate.
- Skapinnredning tilpasset vaskemaskin og tørketrommel.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

Årstall: 2024

Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Denne er funksjonstestet og virker, men er plassert bak et skap og har noe begrenset effekt.
Ventilasjonen i rommet er hovedsakelig naturlig.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da eier ikke har akseptert dette.
Eier har informert om at hulltaking kan utføres ved ønske.

Det er utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viser ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvflisene og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

HYBEL - UNDERETASJE > BAD



Tilstandsrapport

10 3 Generell

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

Gulv og veggene er flislagte, og himlingen har malte plater.

Sluket er av type støpejern.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Dusjvegger/hjørne.

Avtrekk via elektrisk vifte.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert riss/sprekker på fliser og gulv.
- Det er registrert løse flise og fliselim.
- Ingen tilluft/ventilering under dør.
- Ukjent utførelse på membran, sannsynligvis passert levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtzone, sluk m.m. må dokumenteres.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da badet 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, våtzone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



HYBEL - UNDERETASJE > BAD

10 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen fra soverommet som grenser til badet.

Fuktsøk i området, utført med Protimeter MMS, viser noe forhøyede verdier på flisoverflater, men det ble ikke observert synlige merker på bakliggende plater. Undersøkelsen er begrenset til et lite inspeksjonshull, og eventuelle skjulte skader kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og at fukt kan forekomme andre steder i rommet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng. Kjøper anbefales å gjøre en grundig vurdering av rommets totale tilstand basert på denne informasjonen.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

10 2 Overflater og innredning

Innredning:

- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.
- Kjøkkenøy.

Integrert utstyr:

- Kjølelås.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ved bruk av fuktindikator rundt utsatte hvitevarer påvist indikasjoner på fuktighet.
 - Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
 - Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er registrert noe oppsvulming på kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

TG 2 settes da disse bør påregnes noe vedlikehold/utskifting av kjøkkenfronter.



1. ETASJE > KJØKKEN

10 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



Tilstandsrapport



HYBEL - UNDERETASJE > KJØKKEN

10.2 Overflater og innredning

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Kjøøl/fryseskap.
- Komfyr.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke 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: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.
- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

HYBEL - UNDERETASJE > KJØKKEN

10.1 Avtrekk

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



Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har en malte overflater og gulvet har parkett.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistere.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 settes fordi det ikke er fremlagt dokumentasjon på en godkjent løsning for lekkasjesikring av sisternen.

HYBEL - UNDERETASJE > TOALETTROM

10.2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har en malte overflater og gulvet har laminatfliser.

Sanitærutstyr og innredning:
- Toalett.
- Servant.

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

- Sanitærutstyret fremstår med normal bruksslitasje og middels alder. Utskiftning må påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

10.2 Vannledninger

Vannrørsystemet består av kobber, nye rør i bod i kjelleren (2024).

Ny vannledning til hagekran på husvegg (2023).

Ny stikkledning i plast frem til kum i hagen (2024).

Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

Vannrør har en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer

Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringsiltak 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.



Tilstandsrapport

TG 2 settes da de innvendige vannrørene 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.

10.2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og støpejern.
Avløpsrør fra kum i hagen til hovedledning er også av plast (2024)
Det registreres normal avrenning fra tapstedet.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.
Det ble ikke registrert feil eller mangler på anlegget.

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.

10.2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventilert i vegg og/eller vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det bør etableres mekanisk avtrekk/elektrisk vifte på bad, toalett og vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventilert i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

10.1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og plassert i vaskerommet.
Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

10.1 Elektrisk anlegg

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

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.

De elektriske anleggene er utstyrt med automatiske sikringer. Sikringskapene er plassert i gangen i hoveddelen og i boden tilknyttet handelen. Det er utført kontroll av el-tilsynet i 2025, hvor det ble dekket mindre avvik som er utbedret den 01.04.2025, eier holder på dokumentasjon.

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



Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Ekstiterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

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

Nei



10.0 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 bygningsakkyndig 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 brannslukningsutstyr 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarslere 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 pukk.

Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

10.2 Fuktsikring og drenering



Tilstandsrapport

Det er ingen synlig drenering rundt boligen, og det antas at det ikke er etablert fuktsikring mot terrenget. Eier opplyser imidlertid at det i hans eiertid ikke har vært problemer med overflatevann eller vanninnslag.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen er fundamentert på støpt betong. Gulvet er glattpusset. Grunnmur er oppført i betong og dobbel tegl med luftspalte. Innvendig er muren utforet og isolert.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 settes da konstruksjonen er fra 1938 og dermed har høy alder. Selv om det ikke ble registrert horisontale, vertikale eller diagonale sprekker ved visuell inspeksjon, og grunnmuren fremstår som normalt vedlikeholdt, må det forventes aldersrelatert slitasje og skjulte svekkelser som ikke nødvendigvis er synlige uten inngrep. Det er derfor behov for jevnlig oppfølging og vedlikehold på sikt.

TG 1 Forstøtningmur

Muren er oppført i naturstein med utfylling av mørtel mellom steinene.

TG 0 Terengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Det er ikke funnet noen eksponerte risikoscenarier for denne eiendommen ifølge Kartverket, NVE og NGI.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det har vært vannlekkasje på stikkledningen, og nye vann- og avløpsrør er lagt frem til kum (arbeid utført av Lekkasjesøk AS/Ivar Tanum). Fra huset og til kum i hagen er det eldre rør. Stikkledningene frem til kum i hagen er av plast (PP/PEL), og er vurdert med utgangspunkt i oppføringsår (2024). Tilstanden er kun vurdert basert på alder, i henhold til SINTEF Byggforsk og en forventet levetid på 50–60 år.

Årstill: 2024

Kilde: Eier



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Dobbeltgarasje utstyrt med elbillader, egen vannkran og elektriske porter fra 2020. Takpapp ble byttet i 2003.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Fundamentet har enkelte synlige sprekker og partier med noe løs betong. Det er også registrert avflassing av murpuss samt mindre fuktmerker. Forholdene vurderes som normale ut fra konstruksjonens alder og type.

Vedlikehold

Forholdene fremstår som et resultat av alder og slitasje. Noe vedlikehold bør påregnes over tid for å opprettholde god teknisk tilstand.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

Areal 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)	Arealen innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealen av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealen av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealen av terrasser, åpne balkonger og åpne altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. 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 rommense. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Areal kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	61			61	15
1. Etasje	117	4		121	65
Underetasje	10			10	
Hybel - Underetasje	67			67	
SUM	255	4			
SUM BRA	259				80

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad, Gang		
1. Etasje	Soverom, Stue, Kjøkken, Spisestue, Vaskerom, Toalettrom, Gang	Utebod	
Underetasje	Gang, Bod		
Hybel - Underetasje	Entré, Bod, Toalettrom, Stue, Soverom, Bad, Kjøkken, Teknisk rom		

Kommentar

TBA:
- Balkong på ca. 15 m²
- Terrasse på ca. 32 m²
- Markterrasse på ca. 33 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger eldre byggetegninger for opprinnelig bolig samt godkjente tegninger for tilbygget. Det er imidlertid gjort endringer i rominndelingen, og det mangler ferdiggjort for senere tiltak.

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: (2020):

- Garasjeport byttet etter reklamasjon.

(2022):

- Elbillader montert i garasje (Lysaker Elektro).
- Nytt opplegg for elbillader, lamper under overskap, spotter i gang, ny stikkontakt til varmepumpe i utleiedel.
- Varmepumpe byttet i hovedenhet og ny installert i utleiedel (Drammen Varmepumpeservice).

(2023):

- Vannledning til utevann frøs – rør og kran i garasje byttet (Drammen Rørservice).

(2024):

- Vannrør i kjellerbod frøs og ga lekkasje – nye rør trukket i tak (Drammen Rørservice).
- Vannlekkasje på stikkledning – nye vann- og avløpsrør lagt frem til kum (Lekkasjesøk AS/Ivar Tanum).
- Ny stålpipe montert (Mur & Pipeservice AS v/Stian Gaathaug).
- Vaskerom 1. etasje: Ny innredning (montert selv), nytt opplegg for vaskemaskin (Drammen Rørservice).
- Oppussing gang og stue: Ny gips på vegger og tak, nye gulv, ny parkett WC (Bygghverden AS, elektro: Lysaker Elektro).
- Fjernet gammel peis, elementpeis fra 2011 flyttet.
- Ny inndeling av soverom 2. etg.
- Nytt el-opplegg for varmepumpe og utelys, kobling av VVS-bereder til koblingsboks, nye ledninger og spotter i TV-stue (Lysaker Elektro).

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Garasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger for oppføringen av garasjen.

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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 avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	243	12
Garasje	0	30

Kommentar

Enebolig

S-rom:

- Bod i underetasje på ca. 4 m²
- Bod i underetasje hybel på ca. 2 m²
- Teknisk rom i underetasje hybel på ca. 6 m²

Garasje

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.2.2025	Emil Nguyen Einar Kosberg	Takstingenør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	458		0	728.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hans Hansens vei 34

Hjemmelshaver

Kosberg Einar, Kosberg Torill Reistad

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en attraktiv og rolig beliggenhet på Brageresåsen, med kort vei til både sentrum og marka. I nærområdet finnes flotte turmuligheter, lysløype og naturskjønne omgivelser i Hamborgstrømskogen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

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

Selveier tomt 728 m²

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 700 000	2011

Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 458
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	06.04.2025	
2	06.04.2025	

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.
- Tilbakemelding eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndiges 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, T0:** 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, T1:** Mindre avvik. Normal situasjon. Straks tiltak 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 Rapportsummandrag 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 funksjonsvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

• Ved TGO 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 brukeren 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 tjenestetyster.

PREISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på skadestidspunktet 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningsakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eters 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 byggete medtegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSENDERSØKELSE

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til 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 undersøkelsenivå fra 1 til 3, der undersøkelsenivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsenivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomfaringen 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 bildebilde.

• 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.

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.

• **Skadegjører:** Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

• **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutrustning (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 nedslitt 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppas 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 innlagset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsætningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• **Areal** måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 fremst 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 boligomsætningen 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 bygningsakkyndiges 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

I Verdi AS, bygningsakkyndig og takstforetak behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utbedre rapporten. Personvernklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernklæring - 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-omsætningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernklæring/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/SY2147>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKER

Er du som forbruker misfornøyd med bygningsakkyndiges arbeid eller opptrøden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstlagenemnd.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.

Utbytt dato
17. mar. 2025
Oppdragsnummer
10-0039/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Hans Hansens vei 34, 3021 DRAMMEN	Meglerfirma Nordvik Drammen
Selgere Torill Reistad Kosberg, Einar Kosberg	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 4. juli 2011	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: 87665454 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, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad 2. etg. ble oppgradert av Oslo VVS senter Vest AS- byttet baderomsinnredning, vegghengt toalett , samt dusjkabinett (2011). Samme leverandør byttet toalett og vask i 1. etg., samme år. Bad utleieenhet - dusjvegg + baderomsinnredning. Ny varmtvannsbereider i vaskekjeller (2011). Levert og montert av Drammen Rørservice. Vaskerom 1. etg. nytt opplegg for vaskemaskin ifm. ny vaskeromsinnredning (2024). Drammen Rørservice. Innredning vaskerom 1. etg. montert selv.

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

Nei

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

Nei

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: Har bygget plating/ pergola i hage selv (2012). Søkt og godkjent. Oppført redskapsbod i hagen (2013) selv, samt vedskjul bak huset, selv. Ikke omsøkt. Bod 2 etg. omgjort til stue. Egeninnsats. Vindu montert av Hellevikhus Abrahamsson og Haugstvedt AS (2011). Ny terrasse, med glasstak (2017). Terrasse oppført av Petter Takservice Piotr Marek. Glasstak og glass sidevegg (2018) levert og montert av Fasadeglass AS. Garasje. Montert elektrisk port fra Edlandsporten (2012, senere ble selve porten byttet etter reklamasjon i 2020). Ny strøm til garasje (2012), installert av Finn Haugen AS. El.billader og opplegg montert av Lysaker Elektro (2022). Ny stålpipe (2024). Mur & Pipeservice AS v/Stian Gaathaug.

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

Nei

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

Ja, faglært

Foreligger det en samsvarerklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppgradering ifm. oppussing 2011. Hovedetasje nytt opplegg / kurser for koketopp /stekeovn på kjøkken, omtrekk kabler kjøkken, spisesstue i 1.etg. og TV-stue/soverom i 2 etg. Oppgradering av jordfeilautomater i hovedleilighet og utleieenhet. Ampere Installasjon og Service. Nye varmematter kjøkken og hall komplett med regulatorer (2011), Aida Elektro AS ifm. nye fliser i gang og på kjøkken. Nytt overlastvern, utbedret skadet isolasjon, og kontrollert og etterdratt ledninger i sikringskapp (2018). Lysaker Elektro AS. Montert el.billader i garasje m/ny automatsikring, skiftet lamper under overskap på kjøkken, nye spotter i gang, ny stikkontakt til varmepumpe utleiede(2022) Lysaker Elektro. Nytt opplegg for varmepumpe og utelys terrasser. Koblet VVS bereder til fast koblingsboks. (2024). Lysaker Elektro Trukket nye ledninger til kontakter og nye spotter i TV stue 1. etg. (2024) Lysaker Elektro.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2025 - 10.mars, av Lysaker Elektro (Venter sluttrapport, skulle si fra om det ble avdekket feil /mangler, men ikke høst noe)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lysaker Elektro, 2022 (se over)

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vinteren 2023 frøs vannledning til utevann. Nye rør fra kjeller og til utekran på hus ble byttet, samt kran i garasje. Utbedret av Drammen Rørservice AS (Varme & Bad AS). Vinteren 2024 frøs vannrør som lå mot yttervegg i kjellerbod. Medførte vannlekkasje. Rør ble trukket i taket for å unngå frost. Drammen Rørservice AS Vinteren 2024 ble vi gjort oppmerksom på vannlekkasje på hovedveien. Det ble gravd opp og viste seg være vår stikkledning som var lekk. Nye Vann og avløpsrør ble lagt frem til kum i hagen. Lekkasjesøk AS/Ivar Tanum utbedret. Forøvrig se arbeid gjort på bad/vaskerom tidligere.

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

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Huset ble ombygget i 1974. Ble utbygget og oppført 2. etg. Ikke kjent med detaljer rundt dette.

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny peis installert i 2011, monter bestilt via Maxbo Lier. Oljekamin og tank fjernet. Varmepumpe i hovedenhet byttet og ny installert i utleieenhet (2022) Drammen Varmepumpeservice. Oppussing gang og stue (2024). Gips på vegger i stue, og tak stue og gang hovedetasje. Gammel peis i TV stue fjernet, og nye gulv lagt. Elementpeis fra 2011 demontert, og satt på gulv uavhengig av parkett. Ny inndeling soverom 2. etg. Ny parkett på WC i 1. etg. Arbeid utført av Byggverden AS, elektro av Lysaker Elektro. Maling i stue og gang - egeninnsats.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke vært feil som vi er kjent med. Takstmann avdekket noe fukt i baderomsvegg i utleieenhet.

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

Ja

Beskriv: Vi satt inn stålpipes i 2024, etter tilsynsrapport fra brann/feiervesen. Avviket ble lukket. Mur og Pipeservice v/Stian Gaathaug.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Utett i tak over glasstak på terrasse. Ble utbedret ved bruk av "flytende sort akrylmasse".

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

Ja

Beskriv: Lamper begynte å blinke i 2018. Ble da utbedret av Lysaker Elektro i 2018. Utelys øverst i hagen er ikke tilkoblet, og heller ikke strøm i redskapsbod/platting.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke i huset, støttemurer i hagen må etterses og fylle på sement ifm. erosjon.

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

Ja

Beskriv: Se beskrivelse av vannlekkasje og utbedring 2023/24. Ellers ikke problem.

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

Eventuell kommentar: Sølvkre på bad i utleieenhet, men ble fjernet, og ikke kjent med at det forefinnes nå.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Knast på armatur dusjkabinett mangler.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Ja

Beskriv: Huset har 2 registrerte boenheter. Eget sikringskap og strømmåler for utleiedel.

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utover ordinær takstrappport

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Takstrappporter 2011 og 2025.

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 endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Nabo i Welhavens vei har sendt nabovarsel om å bygge garasje, som vi ikke har hatt innsigelser mot.

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/fellegjelden?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke nedgravd oljetank

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

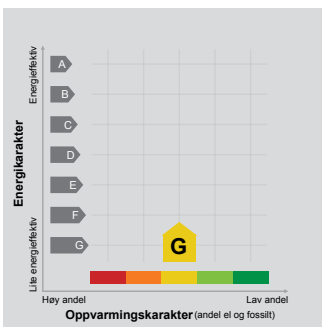
Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

Oppdragsnummer: 10-0039/25



ENERGIATTEST

Adresse	Hans Hansens vei 34
Postnummer	3021
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	114
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158540339
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-109695
Dato	23.04.2025



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 29 428 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:

29 426 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/fiis)	1 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette av 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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Termografering og tetthetsprøving

- Montere urbryter på motorvarmer
- Montere automatikk på utebelysning

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 innneklima 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.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår: 1938
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 257
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Ja
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
 Varmepumpe
 Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.

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/>).

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.

Pålitelighet: 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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. Kjøel- 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 innbygde varmeslementer 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 2: 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 3: 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 4: 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 energifektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: 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 beveggessensor 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 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: 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 9: Reduser 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspråll/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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuksikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: 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 19: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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


Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



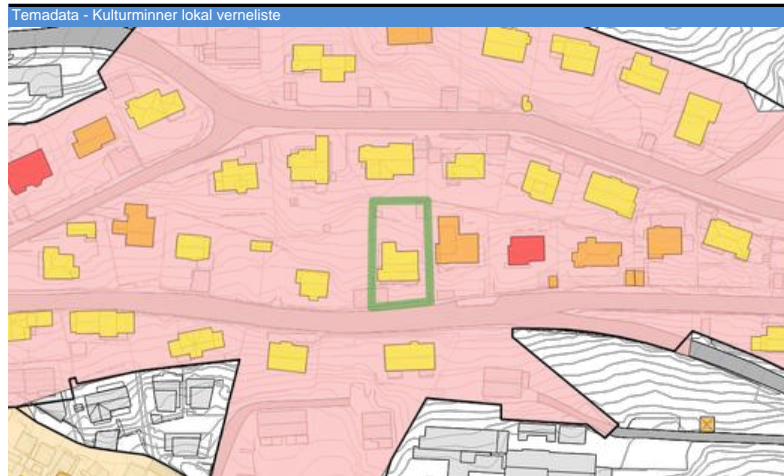
Kulturminner - lokal verneliste

Analyserapport

Drammen kommune

MÅTRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	114	458	0	0

Rapporten bygger på automatiserte geanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vi mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)



■ Svært høy bevaringsverdi - klasse A	■ Høy bevaringsverdi - klasse B	■ Middels bevaringsverdi - klasse C
Enhetlig kulturmiljø	■ Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	■ Kulturmiljø - Høy verneverdi

Analyssetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Middels bevaringsverdi - klasse C	1	x		152.66m ²
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	1	x		728.43m ²
Enhetlig kulturmiljø	1	x		728.43m ²

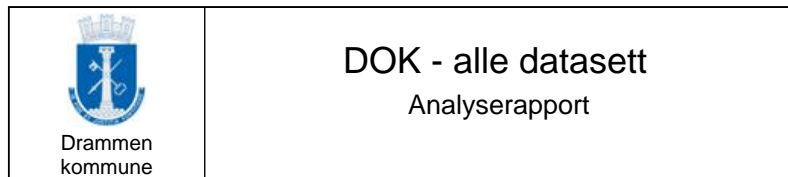
Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt	Kulturmiljø - Høy verneverdi
Sammensatt kulturmiljø	Middels bevaringsverdi - klasse C	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)	Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker	

Eiendommer innenfor analyseområdet						
Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	114	458	0	0	1	728.43m ²

Bygninger innenfor analyseområdet		
Byggtype	Antall	Areal
Enebolig m/hybel/sokkelleil.	1	156.21m ²
Garasje, uthus, annekst til bolig	3	53.67m ²

Gjeldende arealformål i kommuneplaner/kommunedelplaner som berører analyseområdet		
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	728.43m ²



MÅTRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	114	458	0	0

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil. [Link til kart.](#) (Gyldighet for link garanteres kun for rapportens produksjonstidspunkt.)

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer



Kulturmiljøer

Analysetema	Antall	Registrert	Ikke registrert	Areal
Kulturmiljøer	1	x		717.93m ²

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner















































Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet



Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrensepunkt	 Teiggrense fiktiv
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Fasadelinje
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Kjørebaneant
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Vegrekkverk	 Vegskulderkant	 Flaggstang
 Gjerde	 Idrettsanlegg	 Loddrett mur
 Trapp	 Tribune	 Takoverbygg
 Udefinerte bygg	 Bolig	 Garasje og uthus
 Annen næring	Eiendom	 Veg
 Elv og bekk	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Høydekurve	 Lekeplass	 Sport- og idrettsplass
 Bebygd område	 Skog	 Annet

Hans Hansens vei 34

Nabolaget Welhavens gate - vurdert av 34 lokalkjente


Nabolaget spesielt anbefalt for


- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

Skoler

Øren skole (1-7 kl.) 18 min 
425 elever, 19 klasser 1.3 km

Akademiet realfagsskole Dramme... 18 min 
111 elever, 10 klasser 1.3 km

Bragernes skole (1-7 kl.) 5 min 
315 elever, 16 klasser 2.3 km

Børresen ungdomsskole (8-10 kl...) 7 min 
366 elever, 26 klasser 0.5 km

Akademiet Ypsilon vgs 18 min 
200 elever 1.3 km

Drammen videregående skole 6 min 
1250 elever, 51 klasser 2.6 km

Offentlig transport


 **Strømsø torg** 25 min 
Totalt 6 ulike linjer 1.9 km


 **Sandefjord lufthavn Torp** 58 min 

 **Wildhagens vei** 0 km
Linje 61

 **Oslo Gardermoen** 1 t 12 min 

Barnehager

Sørbyløkka barnehage (1-5 år) 5 min 
93 barn 0.4 km

Ekornheia barnehage (1-5 år) 10 min 
50 barn 0.6 km

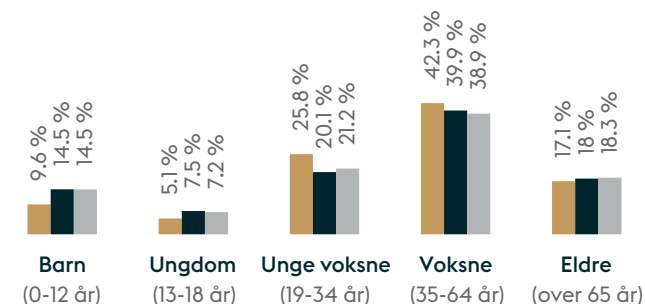
Dampsentralen barnehage (1-5 år...) 10 min 
56 barn 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Vinjesgate 9 min 

Spar Torget Vest 15 min 

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Welhavens gate	745	444
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 76/100

Kvalitet på skolene

Bra 74/100

Naboskapet

Høflige 64/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Gående
- Sykkel

Sport

⚽ Børresen skole	8 min	♿
⚽ Stømsgata 3 Balløkke	10 min	♿
🏊 Fitness24Seven Drammen	17 min	♿
🏊 MOOV treningscenter	18 min	♿

«Sentralt. Hyggelige naboer.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

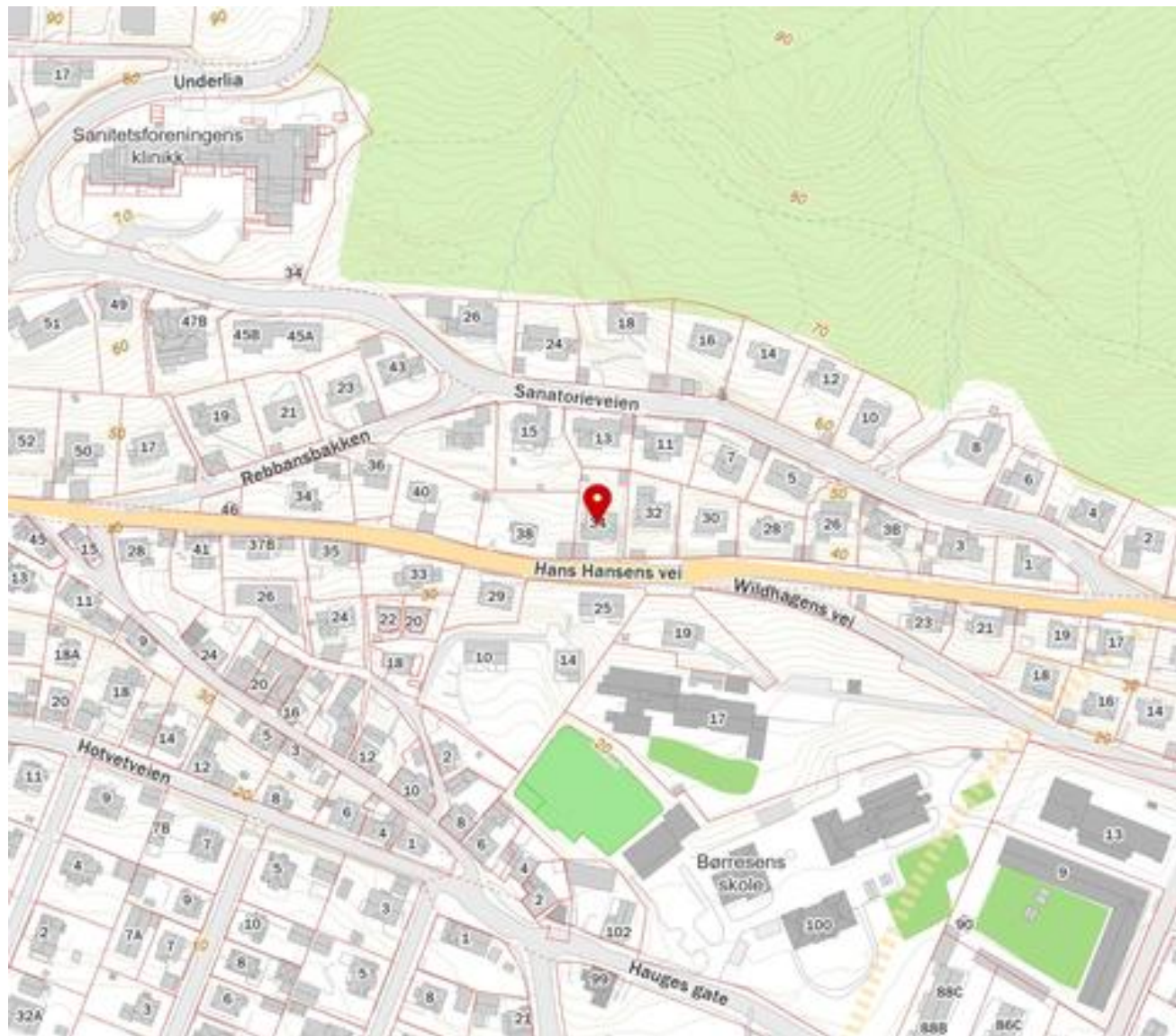
Nærhet til skog og mark 92/100

Kollektivtilbud

Veldig bra 83/100

Støynivået

Lite støynivå 79/100



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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

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.

951 00 613



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



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.



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



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



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 TEPER 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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 angreerett 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.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Hans Hansens vei 34 3021 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 114, bnr 458 (ideell andel 1/1) 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

