

Skogerveien 60



Velkommen til

Skogerveien 60



Salgsoppgaven produsert 23. oktober 2025

Austad

Romslig og innholdsrik bolig i barnevennlig område - 4 sov - 2 bad - Solrike uteområder - Elbillader - Nær buss/skole

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 630,-
Totalpris	5 628 630,-
BRA-i	196 kvm
Totalt BRA	196 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1947

Ansvarlig megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- Velkommen til Skogerveien 60, Drammen!

- Dette er en romslig og innholdsrik enebolig over tre plan.
- Boligen har flere bruksmuligheter, og ligger stille men sentralt til.

- Eiendommens høydepunkter:
- Innholdsrik planløsning med flere bruksmuligheter
- Lys og fin stue
- Praktisk og tidløst kjøkken
- Hvitevarer medfølger
- 4 soverom
- 2 bad, oppgradert senere tid
- Praktisk lagringskjeller
- Peis
- Varmepumpe i begge etasjer
- Solrik terrasse
- Veranda med fjordutsikt
- Romslig steinlagt gårdsplass
- Elbillader

- Beliggende i et rolig og barnevennlig område med nærhet til skole, barnehage og offentlig transport. En sjelden mulighet i et populært nabolag!

Arealer og innhold

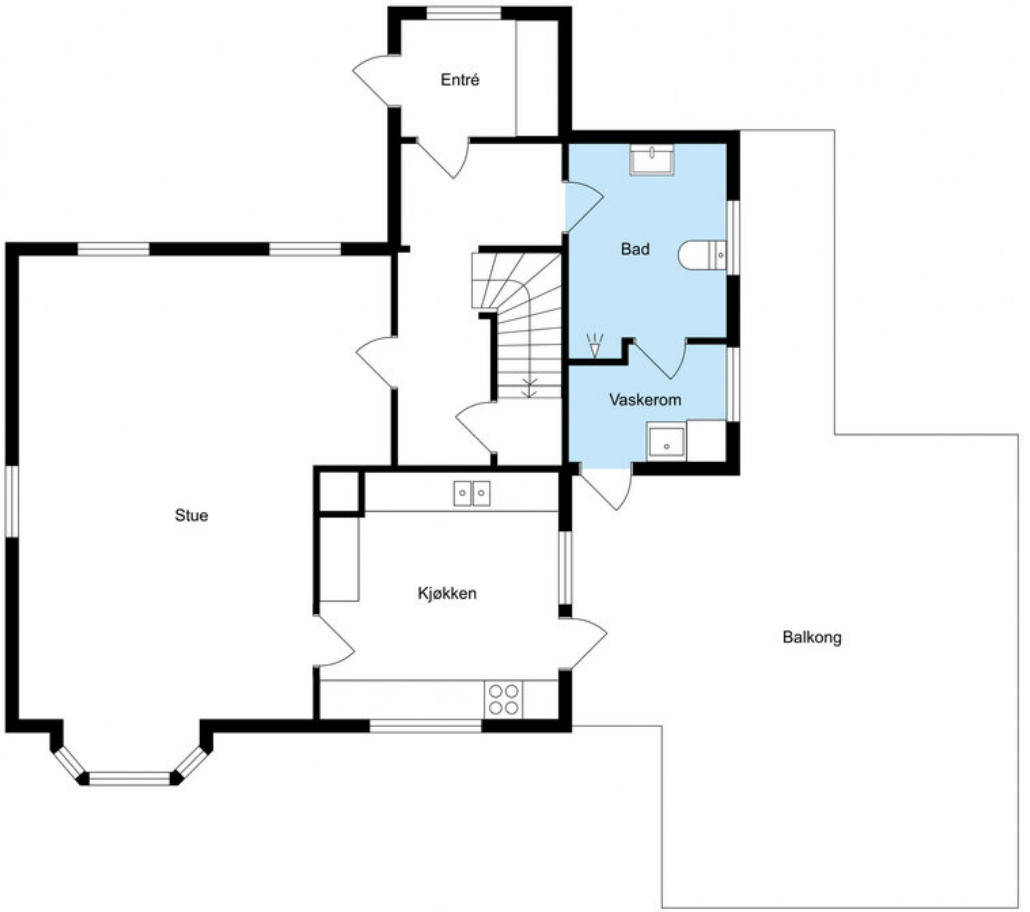
BRA-i:	196 kvm
Totalt BRA:	196 kvm
TBA:	54 kvm

Beskrivelse

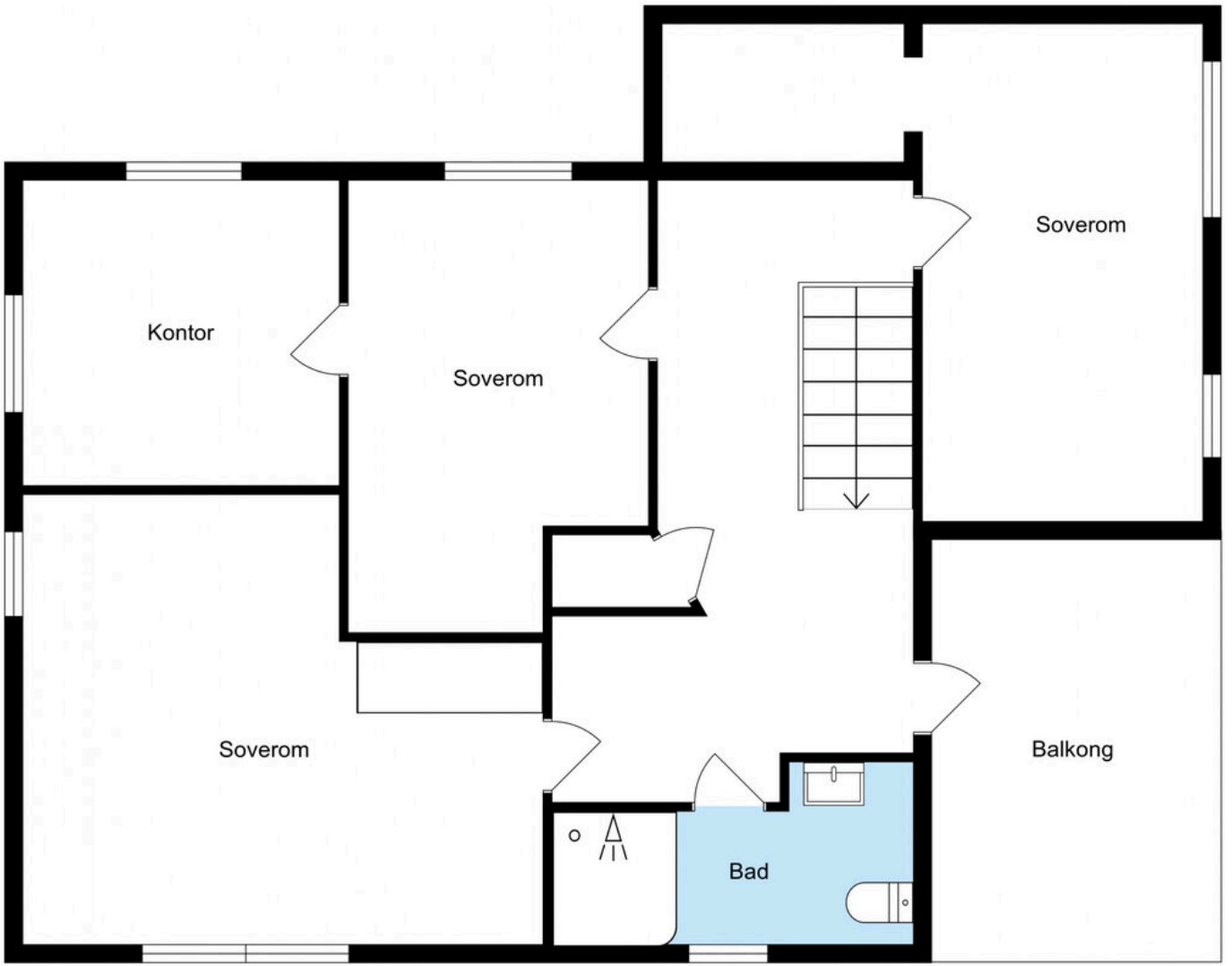
Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 54 kvm. Boder
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom
Total BRA: 81 kvm.
TBA: 43 kvm. Terrasse

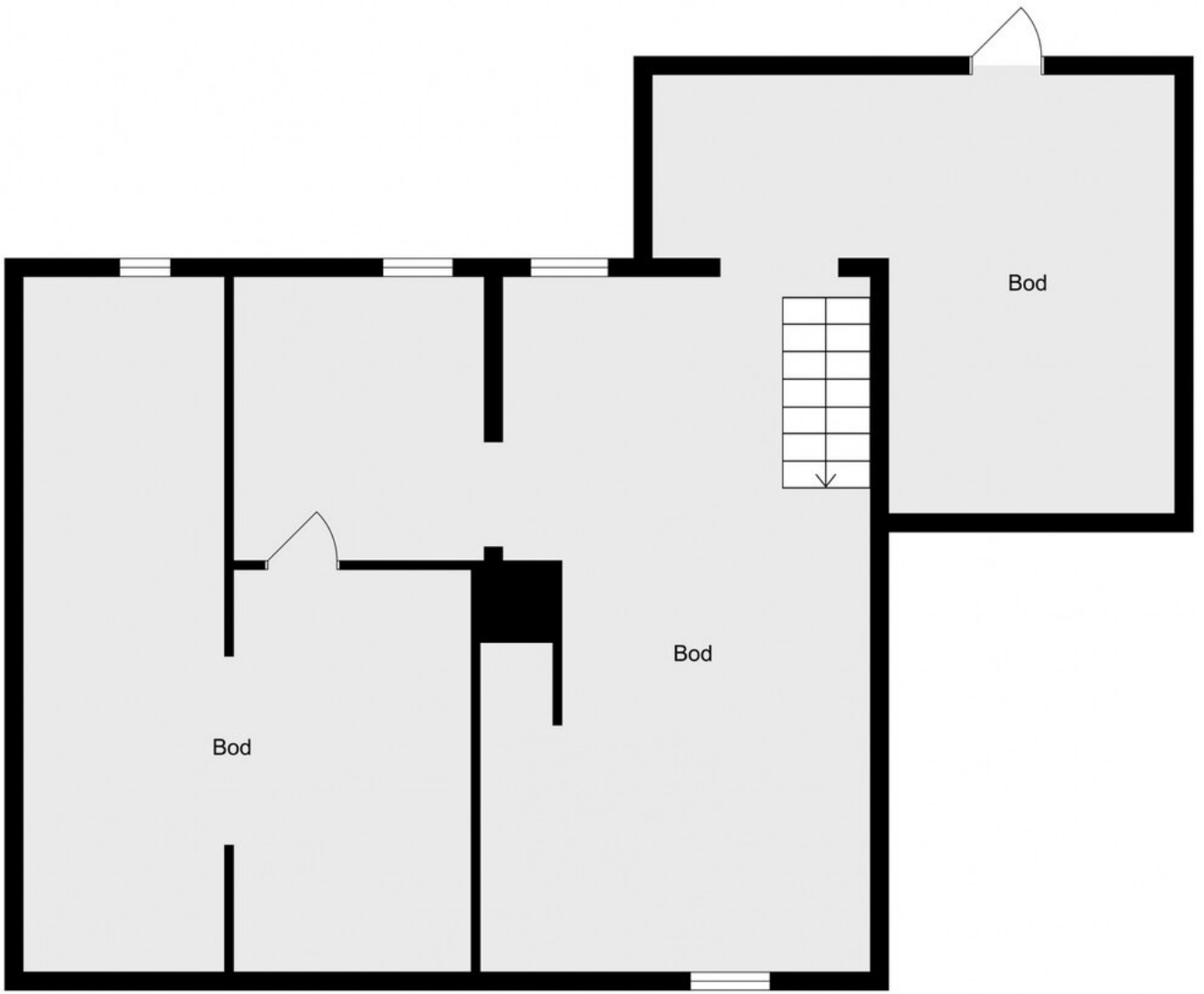
2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, 4 soverom, bad
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet



Forklaring av bilde/rommet


































































60



Informasjon

Skogerveien 60

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0360/25

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skogerveien 60, 3034 DRAMMEN
Gnr 22, bnr 57 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Aynur Özbal
Ramazan Özbal
Ümmühan Özbal

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 830,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 830,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1947

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 196 kvm
Totalt BRA: 196 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:
Hovedbygg
Kjeller:
BRA-i: 54 kvm. Boder
Total BRA: 54 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 81 kvm. Entré, gang, stue, kjøkken, bad, vaskerom
Total BRA: 81 kvm.

TBA: 43 kvm. Terrasse

2. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Gang, 4 soverom, bad
Total BRA: 61 kvm.
TBA: 11 kvm. Veranda

Solforhold

Solrik tomt med gode solforhold gjennom dagen.
Midtsommers har man sol fra ca 06:00-19:00.

Innhold

Kjeller:
BRA-i 54 kvm: - boder

1. Etasje:
BRA-i 81 kvm: Entre, gang, stue, kjøkken, bak, vaskerom
TBA 43 kvm: Terasse

2. Etasje:
BRA-i 61 kvm: Gang, 4 soverom, bad
TBA 11 kvm: Veranda

Standard

1. etg.:

Gang/hall: Velkommen hjem! Gang og hall med plass for å henge fra seg.

Stue: Lys og flott stue av god størrelse. Rommet kan enkelt innredes med både sofadel og spisestue.
Sentralt i rommet har man en fin peisovn. I tillegg til peisovn er det også varmepumpe som sikrer behagelig temperatur året gjennom. Karnapp gir godt med lysinnslipp.

Kjøkken: Fra stue er det adkomst til et velutstyrt kjøkken med rikholdig innredning. Kjøkkenet er fra Ikea, med profilerte fronter og laminert benkeplate. I 2024 ble kjøkkenet oppgradert med ny kjøkkenventilator, ny benkeplate, nye veggplater over vasken og platetopp. Kjøkkendør er også ny. Integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og frittstående kjøl/fryseskap. Disse medfølger salget. Mellom over- og underskap er det kitchenboard. Downlights i tak. Fra kjøkken er det utgang til en usjenert og romslig terrasse med gode solforhold.

Bad og vaskerom: Romslig og delikat baderom oppusset med flis over eksisterende flis i marmorlook. Badet inneholder vegghengt innredning og toalett, samt dusjnisje. Fra badet er det direkte adkomst til vaskerom. Rommene har varmekabler i gulv og direkte adkomst utenfra.

2. etasje:

Gang/hall: Trappegang med utgang til veranda. Gangen har utgang til takoverbygget veranda med flott utsikt.

Soverom: Etasjen har fire gode soverom hvor alle har gode innredningsmuligheter for både seng, nattbord og klesoppbevaring. Samtlige av rommene er nyere malt i en behagelig fargepalett.

Bad: Delikat og fint bad oppusset i 2020 i en delikat fargepalett. Rommet inneholder vegghengt toalett og innredning, samt dusj med regnfallsarmatur.

Varmekabler i gulv og downlights i tak.

Kjeller:

Romslig kjelleretasjen med bodarealer.

Parkering

Meget gode parkeringsmuligheter på egen tomt.

Modernisering og påkostninger

Uteareal:
- Kledning nymalt i 2024
- Takstein fått rens og malt i 2024
- Satt opp snuplass med grus ved innkjørsel og ordnet parkeringsplass på framsiden ved inngangen i 2024
- Alle vinduer er byttet ut med nye karmer og lister, kun to terrassedører som ikke er byttet.

Kjøkken (utført i 2024):
- Ny kjøkkenventilator
- Ny benkeplate
- Nye veggplater over vask og platetopp
- Kjøkkendør byttet ut

Stue:
- Malt alle overflater
- Ny dør

Soverom:
- Alle soverom malt

Bad og vaskerom 1. etg.:
- Pusset opp hele badet med moderne fliser i marmorutførelse
- Ny dusj, toalett og vask

Bad 2.etg:
- Pusset opp i 2020 i moderne design.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.
Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Bad 1. etasje er modernisert, det er lagt opp flis på flis på vegg gulv er oppgradert med nye varmekabler og membran i 2023, ufaglært. Selger kommenterer at sluk er gammelt.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært
Firmanavn: Ingen dokumentasjon, egeninnsats, ufaglært.
Beskrivelse: Takfornying utført på eksisterende tak i 2024 av ufaglærte. Satt opp levegger i 2024.

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

Ja
Firmanavn: Det er fremlagt risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring for disse arbeidene. Informasjon er hentet fra forrige prospekt.
Beskrivelse: Alle sikringer i sikringsskap ble skiftet i 2020. Hele det elektriske anlegget til bad og barnerom i 2 etg. ble skiftet i 2020.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Firmanavn: Informasjon hentet fra forrige prospekt.

4.2. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, ufaglært
Beskrivelse: Ukjent firma, utført av tidligere eier

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Det har blitt avdekket en fuktskade i tapet ved listen i soverom 3. Det oppstod etter en fasadevask med spyling inn mot
fasaden. Tapet vil bli byttet før overtagelse

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

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:

Eneboligen er oppført i 1947.
Bygningen er fundamentert på grunn av fjell.
Grunnmuren er oppført i betong.
Boligen har drenering av ukjent alder, og takvann er ført til drensrør.
Ytterveggene består av et bindingsverk i tre, kledd med liggende trekledning av ukjent alder.
Takkonstruksjonen er en halv-valm konstruksjon, tekket med dobbelkrum betongstein.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål, og det er heldekkende pipebeslag.
Etasjeskillene er bygget som trebjelkelag.
Boligen har vinduer med 2-lags glass fra ulike årganger, samt en eldre balkongdør.
Eiendommen har en terrasse med bjelkelag av impregnert trevirke på støpte fundamenter, tekket med terrassebord. Det finnes også en ytterligere terrasse.
Innvendig er det en lukket tretrapp fra byggeåret.
Det er etablert en støttemur i naturstein samt en stablesteinsmur på eiendommen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Drenering
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold og ukjent alder/manglende

dokumentasjon.

- Grunnmur og fundament
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i påvist sprekk samt behov for murpuss/vedlikehold.

- Rom under terreng
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker. Forholdet anses ikke vesentlig da kjeller en en grovkjeller.

- Balkong, terrasse, platting
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i noe skjevheter samt behov for normalt vedlikehold og lokale utskiftninger.

- Vinduer og dører
Avvik: Balkongdører settes til TG2 med bakgrunn i at denne er over forventet funksjonstid.
Det vil være større risiko for punktering av glass og redusert energieffektivitet.

- Yttervegger
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på alder med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg er det ikke etablert musesperre.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering av konstruksjonen og manglende dampsperre.

- Renner og nedløp
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i alder.

- Taktekking
Avvik: TG2 settes med bakgrunn i alder.

- Kjøkken - Oppsummering av overflater og innredning
Avvik: TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingsloven samt påviste skader.

- Trapp
Avvik: TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav og det ikke er etablert håndløper på begge sider. Trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

- Avløpsrør
Avvik: TG2 settes da avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

- Vannledninger
Avvik: TG2 settes da vannledninger av kobber og utvendig ledningsnett har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

- Elektrisk
Avvik: Det foreligger samsvarserklæring på anlegget av Bjørnerud og Rusten på deler av anlegget. Øvrig del mangler dokumentasjon.
Det er både jordet og jordet stikkontakt i samme rom.

- Varmesentral
Avvik: TG2 settes da det ikke er utført service på anlegget de siste 2år samt ukjent

alder på varmepumpe i 2.etg.

- Varmtvannsbereder
Avvik: TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

- Våtrom: Bad 1.etg - Oppsummering av overflater
Avvik: TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

- Våtrom: Bad 1.etg - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Avvik: TG2 settes da sluk er av eldre dato, samt ukjent alder på tettesjikt.

- Våtrom: Bad 1.etg - Oppsummering av sanitærutstyr
Avvik: TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

- Våtrom: Bad 1.etg - Oppsummering av ventilasjon
Avvik: TG2 settes da rommet mangler tilluft og kun har naturlig avtrekk.

- Våtrom: Bad 2.etg - Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Avvik: TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på rommet.

- Våtrom: Bad 2.etg - Oppsummering av ventilasjon
Avvik: TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Støttemur
Avvik: TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet. I tillegg til påviste sprekker/skjevhet i stablesteinsmur.

- Etasjeskille og gulv på grunn
Avvik: TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

- Ventilasjon
Avvik: Løsningen vurderes som manglende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG3 settes med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra både dagens krav til inneklima og fukthåndtering og krav ved oppføringsår.

- Øvrig: Vaskerom
Avvik: TG3 settes med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt, manglende dokumentasjon. Ufagmessig utførelse på rørgjennomføringer, flatt gulv samt manglende ventilering av rommet.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Innbo og løsøre

Følgende hvitevarer følger med boligen: Integrert oppvaskmaskin, platetopp, ovn, mikrobølgeovn, integrert kjøleskap, kjøkkenventilator.

Følgende hvitevarer følger IKKE med boligen: vaskemaskin, tørketrommel, fryseskap, fryseboks.
Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen

form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Elektrisk
- Peis
- Varmepumpe i begge etasjer

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. 23 500 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 600,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 6 530,-
- Avløp kr 10 660,-
- Renovasjon kr 6 410,-

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025, samt for feiing.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr xx,- pr år.
- Fiber fra Global Connect kr 1 000,- pr mnd.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 247 440,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 989 761,- pr. 2023

Forsikring

Gjensidige

Polisenr: 91731127

TV/Internett/Bredbånd

Boligen er tilknyttet fiber fra Global Connect

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 621 kvm (Eiertomt)
Lettstelt og fin tomt i lett skrånet terreng. Romslig steinlagt gårdsplass med god plass for biloppstilling.
Gressarealer spredt beplantet med trær, blomsterbedd og hekkplanter.
Romslig terrasse med meget gode solforhold.

Adkomst

Se kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilter ved fellesvisninger.

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 høyt i terrenget med fantastisk utsikt i et rolig, etablert og barnevennlig boligområde i Drammen. Det er kort vei til skoler, barnehager og sentrum med bla. jernbanestasjon, samt kort vei til ny flerbrukshall ved Brandenga skole. Buss med hyppige avganger like i nærheten. Enkel og kort vei til av og på kjøring på E18.

Kort vei til dagligvarebutikk og Strømsø senter med bla. Kiwi XL, apotek, Mester Grønn mm. I dette området finner du også Sats/treningssenter og EVO treningssenter samt flere spennende butikker. På Marienlyst finnes også idrettsanlegg, Drammenshallen og Drammensbadet. For den litt større shoppingen anbefales Gulskogen senter som ligger en kort kjøretur unna.

Kort vei til flotte friluftsområder som kan benyttes gjennom hele året. I gangavstand ligger "Bikkjestykket", et idyllisk grøntområde med turstier. Her ligger også flotte Austad gård som er en del av Drammens Museum. Fra "Bikkjestykket" tar du deg enkelt videre til Marienlyst med Drammensbadet og et flott idrettsanlegg som islegges om vinteren. Det er også kort gangavstand til Skateparken. For alpine utfordringer er det kun en kort kjøretur til Haukåsløypa.

Det er turvei og lysløype inn til Blektjern - et flott bade- og fiskevann som benyttes som aktivitetsområde også om vinteren. Videre kan man nå både Kølabånn og Haukåstoppen, hvor du fra Haukåstoppen har et nydelig skue over byen. Fra Galterud/Fjell er det merkede løyper inn til Risdalstårnet og Hellashytta. Risdalstårnet byr på fantastisk utsikt mot topper i hele 6 fylker, og ved Hellashytta som holder helgeåpent, kan du ta en pust i bakken. Eneboligen ligger i et etablert, sentralt og barnevennlig område på Frydenhaug.

Fjell-området i gangavstand fra boligen er nylig oppgradert med flere flotte lekeplasser, turområder, gratis treningsområder utendørs, små trampoliner og zip-liner.

Bebyggelse

Området består av tomannsboliger, rekkehus og eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Få minutters gangavstand til nærmeste busstopp "Skogerveien". Herfra er det kommunikasjon retning sentrum og øvrige bydeler. Det er ca 5 minutters kjøring til Drammen togstasjon som har hyppige avganger retning Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager

Flere barnehager i området, herunder:
- Skattekisten barnehage
- Fjellhagen barnehage

Skoler:
- Fjell barneskole.
- Galterud ungdomsskole.

For mer informasjon se www.drammen.kommune.no/skole eller www.drammen.kommune.no/barnehage.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommunen har oversendt det som ligger registrert som godkjente byggetegninger for eiendommen.
For denne eiendommen har de funnet følgende:

- Opprinnelige byggemeldte tegninger, stemplet godkjent 13.12.1947. Disse viser at eiendommen opprinnelig er byggemeldt som tomannsbolig med to leiligheter i hver etasje, hvor hver av de inneholdt gang, stue, kjøkken og soverom. Kjelleren inneholdt boder, wc, badstue, dusjrom, vaskerom.
- Godkjente byggemeldte tegninger for tilbygg, stemplet godkjent 10.11.1950. Disse viser tilbygg for 1. etasje med gang, stue, kjøkken og soverom, samt boder i kjeller.
- Godkjente byggemeldte tegninger for restaurering, stemplet godkjent 14.11.1985. Disser viser tegning for 1. etasje som samsvarer med dagens løsning både innvendig. Terrassen er inntegnet, men dagens løsning er noe større, samt er ikke rekkverket i samsvar med dagens høyde og tett materialbruk. Det er innsatt fler vinduer i 2. etasje enn det som vises på tegningene, samt avviker størrelsen noe. 2. etasje er ikke inntegnet i søknaden, og i den forbindelse har megler vært i dialog med byggesaksavdelingen. Tilbygget består i dag av veranda og soverom. Kommunen har i skriftlig tilbakemelding til megler 23.10.25 gitt følgende svar: "Siden fasadetegningene fra 1985 i forbindelse med ombyggingen viser huset med fasade og vinduer tilnærmet slik det er i dag, anser kommunen det som sannsynliggjort at soverommet i 2 etasje (over tilbygget i første etasje som inneholder bad og vask) er godkjent."
- Godkjente byggemeldte tegninger for tak og nytt tak over inngangsparti.

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

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Følger Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, ikrafttredelse 18.06.2025. 621.16 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Eiendommen er berørt av hensynssone for ras- og skredfare og flomfare i henhold til kommuneplanens arealdel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/22/57:
25.08.1947 - Dokumentnr: 1537 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Elektriske kraftlinjer

02.06.1948 - Dokumentnr: 1006 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:22 Bnr:26

03.05.1949 - Dokumentnr: 200882 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:22 Bnr:25
Servitutten er forsøkt innhentet uten hell, og det er dermed usikkert hva denne inneholder. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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

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

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

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

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

videre forsikring av hus og innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

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

behandle og registrere personopplysninger om deg.

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

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 72 500,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 157 900,- 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 23. oktober 2025

Ansvarlig megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy,

bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Skogerveien 60

Skogerveien 60
3034 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1947
BRA: 196 m^2
BRA-i: 196 m^2

Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	8	21	4	0

Supertakst
GNR: 22 BNR: 57
Thomas Olsen
BmTakst AS
BmTakst@gmail.com
97083225
Skogerveien 60
3034 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik
Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/36661

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Det er etablert en støttemur i naturstein.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det er etablert en støttemur med stablestein.
Det registreres noe skjevheter og sprekker i støttemur.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet. I tillegg til påviste sprekker/skjevhet i stablesteinsmur.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Støttemur som er skjev på grunn av jordtrykk, kan det føre til strukturell ustabilitet og større risiko for kollaps.
- Manglende rekkverk kan medføre personskader spesielt med tanke på barn.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å redusere jordtrykket gjennom bedre drenering, installere forsterkninger, eller bygge om muren med sterkere materialer og riktig konstruksjonsteknikk.
- Rekkverk/sikring må påregnes for å lukke avviket.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 14mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 31mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Ingen rom i 2.etg har noen form for ventilering.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som manglende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG3 settes med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra både dagens krav til inneklima og fukthåndtering og krav ved oppføringsår.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av rom som ikke har ventilering utover fysisk åpning av vinduet er at det kan resultere i dårlig innendørs luftkvalitet, opphopning av fukt og forurensende stoffer, noe som kan påvirke helse og komfort til de som oppholder seg i rommmet.
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Vaskerom

Oppsummering

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Rommet er etablert som egeninnsats av tidligere eier.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel. Membran kan ikke dokumenteres/bekreftes.
Gulvet er flatt.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun avtrekk via naturlig avtrekk på bad.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.

TG3 settes med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt, manglende dokumentasjon. Ufagmessig utførelse på rørgjennomføringer, flatt gulv samt manglende ventilering av rommet.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.
For å lukke avviket må rommet renoveres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering.
Drenering ble utført av tidligere eier. Alder kan ikke bekreftes.
Takvann/nedløp er avsluttet i drensrør.
Det registreres svakt fall/ motfall enkelte steder.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold og ukjent alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.
- Manglende dokumentasjon på drenering medfører usikkerhet om løsningens alder, utførelse og funksjon, og øker risikoen for skjult fukt- eller vanninntrengning mot grunnmur.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av fjell.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn.
Det registreres sprekker i grunnmur enkelte steder. Større utvendig sprekk v/ inngangsparti.
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

TG2 settes med bakgrunn i påvist sprekk samt behov for murpuss/vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Jordtrykk kan være en årsak til sprekker i grunnmur, spesielt dersom grunnforholdene ikke er tilstrekkelig forsterket eller dersom det er store belastninger fra bygningens vekter som påvirker grunnen under. Jordtrykk som fører til skjevhet og sprekker i grunnmur kan være alvorlige strukturelle skader, inkludert redusert bæreevne.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere sprekker i grunnmur inkluderer å stabilisere grunnen med forsterkning som peler eller span, samt å reparere eventuelle eksisterende skader på grunnmuren med passende metoder og materialer.
- Det anbefales i første omgang å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Rom under terreng

Oppsummering

Alle kjellvegger er åpne. Hulltaking ikke nødvendig.
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i nedre del av overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.
Boligen har en nyere type drenering (ukjent alder). Forholdet anslås komme kapitulært.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker. Forholdet anses ikke vesentlig da kjeller en en grovkjeller.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Mindre synlige fuktmerker i nedre del av betongvegger i uinnredet kjeller tyder på kapillært fuktoppsug eller noe fuktinntrengning, og kan over tid gi økt risiko for muggvekst, saltutslag og redusert bestandighet i materialene.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å sikre god ventilasjon og luftgjennomstrømning, samt vurdere bruk av avfukter for å redusere fuktbelastningen og hindre videre fuktoppsug.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en terrasse på 43m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Det registreres noe skjevheter i konstruksjon.
Det registreres noe mindre råte skjermingsvegg.

Det er etablert en terrasse på m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes med bakgrunn i noe skjevheter samt behov for normalt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Noe skjevheter i bjelkelaget til terrasse kan medføre ujevn overflate, vannansamling og redusert komfort, samt økt slitasje på dekke over tid.

Anbefalte tiltak:
- Lokale utskiftninger bør påregnes.
- Normalt vedlikehold bør påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det er ikke etablert musesperre bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på alder med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg er det ikke etablert musesperre.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Trekledning som har passert 20år kan føre til redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av overflatebehandling og punktvis utskiftning.
- Det må forventes vedlikehold i tiden som kommer utover normalt vedlikehold.
- Ettermontering av musesperre anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter tidligere krav.
Det er ikke etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres mindre fuktmerker i undertaket rundt gjennomføring (pipe), men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering av konstruksjonen og manglende dampsperre.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan redusere bygningsdelens levetid.
- Manglende dampsperre mot kaldtloft kan føre til fuktvandring fra inneluft til loftet, med risiko for kondens og varmetap.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales bedre ventilering av konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere dampsperre mellom 2.etg og loft.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Takrenner som har passert 20 år kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer, avrenningsfeil og fuktskader på fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter.
- Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra tak.
Taktekking har ukjent alder. Takfornying ble utført rundt 2020.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Et tak som har passert 20 år kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Tiltak for et tak som har passert 20 år inkluderer jevnlig rens av takrenner og nedløp, kontroll og eventuelt utskifting av festemidler og beslag, samt overvåking av tekkeflaten for tegn til slitasje eller aldring som kan kreve tiltak over tid i påvente av en utskiftning.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder (levert av Ikea) Ut fra systemtype trolig rundt 2010-2014.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.
Det registreres noe skader i kjøkkenfronter.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 15-17år (estimert), avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingsloven samt påviste skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Skadede fronter (2stk) anbefales utskiftet. Dette er opp til enhver hvor rasjonelt dette er.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende avstand mellom spiler.
Rekkverk er for lavt.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav og det ikke er etablert håndløper på begge sider. Trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Øke rekkverkshøyde må påregnes for å lukke avviket.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
Konsekvensen av alder på spesielt skjult anlegg og utvendig avløpsnett er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber. Rør i rør til bad 2.etg.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder (over 25år) med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert mot bad 2.etg.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig stikkledning har ukjent alder, eldre type.

TG2 settes da vannledninger av kobber og utvendig ledningsnett har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør av kobber og utvendig hovedledning er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i trapp.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget av Bjørnerud og Rusten på deler av anlegget. Øvrig del mangler dokumentasjon.
Det er både jordet og jordet stikkontakt i samme rom.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk anlegg.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmesentral

Oppsummering

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2021 i 1.etg. Ukjent alder i 2.etg.
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG2 settes da det ikke er utført service på anlegget de siste 2år samt ukjent alder på varmepumpe i 2.etg.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 7år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
- Direktetilkobling av bereder bør påregnes.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Det opplyses at det er lagt flis på flis.
Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12-15år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk, eldre type.
Det er kun smøremembran i sluk. Mansjett kan ikke konstanteres.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulv.
Sluk er feilplassert.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da sluk er av eldre dato, samt ukjent alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og kun har naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type purus langsgående sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 24år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

1.etg samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Kjeller:
- Det er etablert separat adkomst (mindre tilbygg) som ikke er omsøkt.

2.etg:
- Terrasse er ikke omsøkt.
- Ingen rom samsvarer med dagens bruk. Endringer er fra hoved-del til hoved-del og er ikke søknadspliktig.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det foreligger heller ikke brukstillatelse/ferdigattest for omsøkte tiltak (bruksendring) av 1.etg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
8.10.2025	**13.10.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Aynur Özbal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ramazan Özbal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Ümmühan Özbal**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Olsen**	Telefon:	**97083225**
Firma:	**BmTakst AS**	Epost:	**BmTakst@gmail.com**
Adresse:	**Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**		

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.

* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Skogerveien 60, 3034 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**22**	Bruksnr:	**57**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1947**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	54	54	0	0	0
1. etasje	81	81	0	0	43
2. etasje	61	61	0	0	11
Totalt m²	**196**	**196**	**0**	**0**	**54**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	54	0	54	- Boder	
1. etasje	81	81	0	- Entre - Fordelergang - Bad - Vaskerom - Stue - Kjøkken	
2. etasje	61	61	0	- Fordelergang - Soverom 1 - Soverom 2 - Soverom 3 - Soverom 4 - Bad	
Totalt m²	**196**	**142**	**54**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terrengfall mot bygning

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

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med drenering.
Drenering ble utført av tidligere eier. Alder kan ikke bekreftes.
Takvann/nedløp er avsluttet i drensrør.
Det registreres svakt fall/ motfall enkelte steder.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i terrengforhold og ukjent alder/manglende dokumentasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.
- Manglende dokumentasjon på drenering medfører usikkerhet om løsningens alder, utførelse og funksjon, og øker risikoen for skjult fukt- eller vanninntrengning mot grunnmur.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i grunnmur



Vedlikehold må påregnes.

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

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

Grunnforhold av fjell.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekket i støpt gulv på grunn.
Det registreres sprekker i grunnmur enkelte steder. Større utvendig sprekk v/ inngangsparti.
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

TG2 settes med bakgrunn i påvist sprekk samt behov for murpuss/vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Jordtrykk kan være en årsak til sprekker i grunnmur, spesielt dersom grunnforholdene ikke er tilstrekkelig forsterket eller dersom det er store belastninger fra bygningens vekter som påvirker grunnen under.
Jordtrykk som fører til skjevhet og sprekker i grunnmur kan være alvorlige strukturelle skader, inkludert redusert bæreevne.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere sprekker i grunnmur inkluderer å stabilisere grunnen med forsterkning som peler eller span, samt å reparere eventuelle eksisterende skader på grunnmuren med passende metoder og materialer.
- Det anbefales i første omgang å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Støttemur



Skjevhet i støttemur på fremsiden.

Beskrivelse	
Det er etabler en støttemur i granitt. Det er etablert en stablesteinsmur.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Ja

Oppsummering av støttemur **TG-3**

Det er etablert en støttemur i naturstein.
Rekkverk mangler. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som betong, asfalt, steinheller, må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Det er etablert en støttemur med stablestein.
Det registreres noe skjevheter og sprekker i støttemur.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet. I tillegg til påviste sprekker/skjevhet i stablesteinsmur.



Sprekk i støttemur på fremsiden.



For høy støttemur til manglende rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Støttemur som er skjev på grunn av jordtrykk, kan det føre til strukturell ustabilitet og større risiko for kollaps.
- Manglende rekkverk kan medføre personskader spesielt med tanke på barn.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å redusere jordtrykket gjennom bedre drenering, installere forsterkninger, eller bygge om muren med sterkere materialer og riktig konstruksjonsteknikk.
- Rekkverk/sikring må påregnes for å lukke avviket.

Utbedringskostnader	**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

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

Alle kjellvegger er åpne. Hulltaking ikke nødvendig.
Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i nedre del av overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur.
Boligen har en nyere type drenering (ukjent alder). Forholdet anslås komme kapitulært.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktmerker. Forholdet anses ikke vesentlig da kjeller en en grovkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Mindre synlige fuktmerker i nedre del av betongvegger i uinnredet kjeller tyder på kapillært fuktoppsug eller noe fuktinntrengning, og kan over tid gi økt risiko for muggvekst, saltutslag og redusert bestandighet i materialene.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å sikre god ventilasjon og luftgjennomstrømning, samt vurdere bruk av avfukter for å redusere fuktbelastningen og hindre videre fuktoppsug.

6.5 Balkong, terrasse, platting









Type	Terrasse
Det er etablert en terrasse på 43m2 i 1.etg Det er etablert en terrasse på 11m2 i 2.etg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting — **TG-2**

Det er etablert en terrasse på 43m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Det registreres noe skjevheter i konstruksjon.
Det registreres noe mindre råte skjermingsvegg.

Det er etablert en terrasse på m2.
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og tekket med 28x120 Terrassebord.
Rekkverkshøyden er målt til 90cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet (90cm) Ingen tiltak er påkrevd.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes med bakgrunn i noe skjevheter samt behov for normalt vedlikehold og lokale utskiftninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Noe skjevheter i bjelkelaget til terrasse kan medføre ujevn overflate, vannansamling og redusert komfort, samt økt slitasje på dekke over tid.

Anbefalte tiltak:
- Lokale utskiftninger bør påregnes.
- Normalt vedlikehold bør påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja
Balkongdør 1 etg fra 1984. Øvrige vinduer og dører med datostempling 2014, 2021 og 2022.
Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader? Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører — **TG-1**

Vinduer med 2-lags glass med datostempling 2014,2021 og 2022.
Balkongdør fra 1984

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.
Vinduer har en forventet levetid på 35år.

Balkongdører settes til TG2 med bakgrunn i at denne er over forventet funksjonstid.
Det vil være større risiko for punktering av glass og redusert energieffektivitet.

6.7 Yttervegger



Ingen musesperre bak kledning.

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ukjent alder	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
Kledning har ukjent alder.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilstrekkelig lufting av kledning.
- Det er ikke etablert musesperre bak kledning.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet på alder med økt behov for vedlikehold og utskiftninger i tiden som kommer. I tillegg er det ikke etablert musesperre.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Trekledning som har passert 20år kan føre til redusert isolasjon, estetiske problemer og potensielt større vedlikeholdskostnader.
- Manglende museperre kan føre til at mus og andre skadedyr får tilgang til innendørs områder, noe som kan føre til skader, spredning av sykdom (avføring etc) samt skade på elektriske innstallasjoner.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales jevnlig vedlikehold i form av overflatebehandling og punktvis utskiftning.
- Det må forventes vedlikehold i tiden som kommer utover normalt vedlikehold.
- Ettermontering av musesperre anbefales.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Dårlig ventilering av konstruksjon.



Noe fuktmerker rundt gjennomføring.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert etter tidligere krav.
Det er ikke etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres mindre fuktmerker i undertaket rundt gjennomføring (pipe), men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble
registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i dårlig ventilering av konstruksjonen og manglende dampsperre.



Ikke etablert dampsperre mellom 2.etg og loft.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging som igjen kan redusere bygningsdelens levetid.
- Manglende dampsperre mot kaldtloft kan føre til fuktvandring fra inneluft til loftet, med risiko for kondens og varmetap.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales bedre ventilering av konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere dampsperre mellom 2.etg og loft.

6.9 Renner og nedløp

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

Oppsummering av renner og nedløp **TG-2**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp har ukjent alder.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Takrenner som har passert 20 år kan ha nedsatt funksjon grunnet slitasje i skjøter, beslag og overflatebehandling, noe som øker risikoen for lekkasjer, avrenningsfeil og fuktskader på fasade og grunnmur.

Anbefalte tiltak:
-Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn og rens, samt kontrolleres for lekkasjer i skjøter og tetningspunkter.
- Ved tegn til svekkelser anbefales utskifting av renner og nedløp for å sikre korrekt vannavledning og unngå følgeskader.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Valmet tak

Taket er oppført med halv-valm tak konstruksjon.

Inspisert fra	Via stige
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon — TG-1

Taket er oppført med halv-valm tak-konstruksjon.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.11 Taktekking







Type tekking	Takstein

Taket er tekket med betongstein.

Inspisert fra	Via stige, På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Det er utført «takfornying» rundt 2020 ifølge tidligere salgsoppgave.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking — TG-2

Taket er besiktet fra tak.
Taktekking har ukjent alder. Takfornying ble utført rundt 2020.
Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte stein på befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Betongstein har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Et tak som har passert 20 år kan være preget av aldring og slitasje, noe som øker risikoen for lekkasjer og reduserer takets funksjon som bygningsbeskyttelse. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for følgeskader på underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- Tiltak for et tak som har passert 20 år inkluderer jevnlig rens av takrenner og nedløp, kontroll og eventuelt utskifting av festemidler og beslag, samt overvåking av tekkeflaten for tegn til slitasje eller aldring som kan kreve tiltak over tid i påvente av en utskiftning.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak — TG-1

Det er tilfredstillende etablert snøfangere på tak.
Det er tilfredstillende adkomst for brann/feiervesen.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Trebjelkelag

Etasjeskille er et trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn — TG-3

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 14mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 10mm høydeforskjell på soverom 1.
Ved nivelering av laser registreres det 31mm høydeforskjell i fordelergang 2.etg.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.14 Ildsted/Skorstein



Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein — TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i teglstein.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i leiligheten.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.15 Kjøkken



Overflater og innredning

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





Komfyrvakt er ikke montert.



Fuktskade i kjøkkenfront.



Oppsummering av overflater og innredning — TG-2

Kjøkkeninnredningen med ukjent alder (levert av Ikea) Ut fra systemtype trolig rundt 2010-2014.
Innredningen har profilerte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert oppvaskmaskin, komfyr/platetopp og frittstående kjøl/fryseskap.
Mellom over- og underskap er det kitchenboard.
Det registreres noe skader i kjøkkenfronter.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand.
Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.

Komfyrvakt og lekkasjesikring (Waterguard) er ikke montert.
Selv om det ikke var krav om dette på byggetidspunktet vurderes dette som et avvik fra dagens sikkerhetsnivå

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.
Forventet gjenværende levetid: 15-17år (estimert), avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

TG2 settes basert på avvik fra forventet sikkerhetsutstyr etter dagens norm og avhendingsloven samt påviste skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ikke ha en komfyrvakt på kjøkkenet kan være økt risiko for brann.
- Konsekvensen av å ikke ha lekkasjestopper på kjøkken kan være unødvendige vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales montering av komfyrvakt.
- Det anbefales montering av lekkasjestopper.
- Skadede fronter (2stk) anbefales utskiftet. Dette er opp til enhver hvor rasjonelt dette er.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk — TG-1

Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk.
Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

1.etg samsvarer med byggegodkjente tegninger.

Kjeller:
- Det er etablert separat adkomst (mindre tilbygg) som ikke er omsøkt.

2.etg:
- Terrasse er ikke omsøkt.
- Ingen rom samsvarer med dagens bruk. Endringer er fra hoved-del til hoved-del og er ikke søknadspliktig.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja

Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver.
Dette er vanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998.
Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Det foreligger heller ikke brukstillatelse/ferdigattest for omsøkte tiltak (bruksendring) av 1.etg.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp





Beskrivelse	

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.
Det er tilfredstillende avstand mellom spiler.
Rekkverk er for lavt.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes da rekkverkshøyde er for lav og det ikke er etablert håndløper på begge sider. Trappen er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.
- Øke rekkverkshøyde må påregnes for å lukke avviket.

6.18 Avløpsrør



Type avløpsrør	Plast, Støpejern

Antatt med forgrening til støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Deler av innvendig avløpsnett er skiftet.

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring.
Utvendige avløpsrør er trolig fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke kontrollert.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da avløpsrør har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
Konsekvensen av alder på spesielt skjult anlegg og utvendig avløpsnett er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Rør i rør til bad 2.etg. Øvrig anlegg av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nytt rør i rør til bad 2.etg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er hovedsaklig oppført med kobber. Rør i rør til bad 2.etg.
Pex rør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Kobber rør har en middels alder (over 25år) med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert mot bad 2.etg.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendig stikkledning har ukjent alder, eldre type.

TG2 settes da vannledninger av kobber og utvendig ledningsnett har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør av kobber og utvendig hovedledning er at de kan være mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til redusert vannkvalitet og tilgjengelighet samt potensielle vannskader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.20 Elektrisk







Jordet og ujordet stikkontakt i samme rom.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-2**

Det elektriske anlegget har varierende alder. Sikringsskap er plassert i trapp.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget av Bjørnerud og Rusten på deler av anlegget. Øvrig del mangler dokumentasjon.
Det er både jordet og jordet stikkontakt i samme rom.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TGIU settes etter veiledning fra DIBK om at det ikke skal fastsettes TG på elektrisk anlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Pga manglende/ ikke fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll av en elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Mitsubishi Electric luft til luft varmepumpe i både 1 og 2.etg.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Montert i 2021 i 1.etg.
Ukjent alder i 2.etg.

Når var siste service på anlegget?

Anlegget er montert i 2021.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral **TG-2**

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2021 i 1.etg. Ukjent alder i 2.etg.
Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

TG2 settes da det ikke er utført service på anlegget de siste 2år samt ukjent alder på varmepumpe i 2.etg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2018

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Det er oppført en 198L v.v bereder.
Bereder er 7år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten avrenning mot sluk.
Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

TG2 er satt da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt og plassert i tørt rom uten lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av en bereder plassert i et tørt rom uten lekkasjesikring kan være risiko for vannskader, som kan føre til skade på strukturen og interiøret i bygningen.
- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:
- Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.
- Direktetilkobling av bereder bør påregnes.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon **TG-3**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken.
Ingen rom i 2.etg har noen form for ventilering.

Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.

Løsningen vurderes som manglende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.
TG3 settes med bakgrunn i avhendingsloven da ventilasjonsløsningen avviker fra både dagens krav til inneklima og fukthåndtering og krav ved oppføringsår.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av rom som ikke har ventilering utover fysisk åpning av vinduet er at det kan resultere i dårlig innendørs luftkvalitet, opphopning av fukt og forurensende stoffer, noe som kan påvirke helse og komfort til de som oppholder seg i rommmet.
- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon og sikre tilstrekkelig tilluft, for å bedre luftstrømmen.

Utbedringskostnader	**10 000 - 50 000**

6.24 Våtrom: Bad 1.etg





Sluk er feilplassert



Rommet mangler tilluft

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Takess i tak.



Ingen drensåpning



Hulltaking er utført

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet opplyses være renovert av tidligere eier med flis på flis.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vannstetthet:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det opplyses at det er lagt flis på flis.
Det registreres 10mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er ikke tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 12-15år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

TG2 settes da fallforhold ikke er tilstrekkelig.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Manglende eller utilstrekkelig fall på badegulvet medfører at vann ikke ledes effektivt til sluk. Dette øker risikoen for vannansamling, oppfukting av overflater og belastning på tettesjiktet, som over tid kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Anbefalte tiltak:
- For å lukke avvik må høydeforskjeller rettes opp. Dette anses som lite hensiktsmessig og bør heller vurderes ved en fremtidig renovering.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

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

Sluk er av type plastsluk, eldre type.
Det er kun smøremembran i sluk. Mansjett kan ikke konstanteres.
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulv.
Sluk er feilplassert.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: Ukjent
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da sluk er av eldre dato, samt ukjent alder på tettesjikt.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Grohe innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

TG2 settes da det ikke er etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterne til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Konsekvens:
- Manglende drensåpning fra innebygget sisterne kan føre vannansamling som kan skade både sisterne og tilstøtende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:
- Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.
- Alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterne bør fremskaffes.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via naturlig lufteluke.

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med naturlig avtrekk avtrekk.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og kun har naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima.Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt **TG-0**

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet og skjulte mangler kan ikke utelukkes.

066

6.25 Våtrom: Bad 2.etg





Overflate

Beskrivelse av overflate
Flis på gulv og vegg. Trepanel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2024.
Vurderingsgrunnlag for våtrom:
Våtrom vurderes etter bestemmelsene i avhendingsloven, uavhengig av byggets alder eller tidspunkt for renovering. Dette innebærer at vurderingen tar utgangspunkt i dagens krav til funksjon og sikkerhet, slik de fremgår av blant annet byggteknisk forskrift (TEK17) og tilhørende veiledning.

Det er derfor ikke uvanlig at selv fungerende og tilsynelatende vedlikeholdte bad kan få lavere tilstandsgrad dersom det foreligger avvik fra gjeldende krav, for eksempel knyttet til fallforhold, tettesjikt, dokumentasjon eller utførelse.

Vurderingsgrunnlag for våtrom – TEK17 § 13-15

TEK17 er lagt til grunn som vurderingsnorm i denne rapporten. Byggteknisk forskrift (TEK17) § 13-15 stiller funksjonskrav til prosjektering og utførelse av våtrom for å forhindre fuktskader som følge av bruksvann, lekkasjevann og kondens.

Forskriftstekst – TEK17 § 13-15

1. Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og produkter som følge av bruksvann, vannsøl, lekkasjevann og kondens.
2. Følgende minimumskrav skal oppfylles:
   a) Rommet skal ha sluk.
   b) Gulvet skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort.
   c) Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk.
   d) Konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et egnet, vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten.

Preaksepterte ytelser for våtrom (veiledning til TEK17 § 13-15)

Vannteth et:
*Våtrom skal være vanntette, slik at fukt ikke trenger inn i underliggende konstruksjoner.
* Tettesjikt (membran) skal være sammenhengende, vanntett og bestandig mot aldring.
* Gjennomføringer, sluk og overganger må være fagmessig utført for å sikre varig tetthet.

Fall til sluk:

Område	Minimum fallkrav	Kommentar
Hele gulvet ledes effektivt til sluk.	1:100 (1 cm pr. meter)	For å sikre at lekkasjevann
Dusjsone med sluk rett under fra sluket.	1:50 (2 cm pr. meter)	Gjelder minst 0,8 meter ut
Dusjsone uten sluk rett under bevegelsesbane.	1:50 fra nedslagsfelt til sluk	Gjelder hele vannets
Restgulv ved nedsenket dusjsone nedsenking.	Ned mot flatt (1:100 eller lavere)	Tillatt ved tydelig

Preakseptert løsning ved nedsenket dusjsone:
* Dersom dusjsonen er tydelig nedsenket med minimum 10 mm lavere nivå enn resten av gulvet, og det er etablert minimum 1:50 fall innenfor dusjsonen, tillates lavere fall på øvrige gulvflater.
* Forutsetter at vann holdes innenfor dusjområdet, og at sluket effektivt fanger opp alt vann.
* Løsningen anses som preakseptert og i tråd med TEK17 § 13-15, forutsatt tett og funksjonell utførelse.

Oppkant: (vannsikringskant)

* Tettesjikt i gulvet skal føres opp på vegg til minimum 25 mm over sluknivå..
* Ved døråpning kan det benyttes minimum 15 mm oppkant, vanligvis løst med terskel eller nedsenket gulv.

Våtsoner:
* Vegger i dusj og ved vask skal være sikret med vanntett sjikt.
* I dusj skal tettesjiktet føres opp til minimum **1,8 meters høyde** på vegg.

Funksjonskravene oppfylles ved bruk av:

* Veiledningen til TEK17 (preaksepterte ytelser)
* Norsk Standard (NS)
* Dokumenterte bransjeløsninger som Byggebransjens våtromsnorm (BVN) eller SINTEF Byggforsk-serien
* Ved valg av alternative løsninger stilles det krav om skriftlig dokumentasjon som bekrefter at kravene i forskriften er oppfylt.
* Det skal i tillegg foreligge nødvendig planlegging og produksjonsunderlag, samt FDV-dokumentasjon tilpasset tiltakets omfang og kompleksitet.

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

Oppsummering av overflater **TG-1**

Det registreres 0mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 10mm nedsenk
Det registreres 10mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preaksepterte løsninger.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 24år.
Overflater har en alder som gjør tettheten trygg i tiden som kommer.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

Sluk er av type purus langsgående sluk.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 24år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

TG2 settes da det ikke foreligger noen form for dokumentasjon på rommet.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Manglende dokumentasjon på membran eller tettesjikt innebærer usikkerhet om fuktsikringen er forskriftsmessig utført, noe som kan medføre skjulte skader og redusert levetid på konstruksjonen.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr:
- Dusjnisje
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Det er tilfredstillende lekkasjesikring av innebygget sisterne.
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Ingen avvik registreres

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Rommet mangler tilluft.
Avtrekk via mekanisk ventilasjon.

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

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

Oppsummering av fukt	TG-0

Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.
Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.
Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

Det foreligger ingen form for dokumentasjon på badet.

6.26 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

Gulv: Flis på bad og vaskerom. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad og vaskerom. Mdf veggpanel i entre. Trepanel i fordelergang. Strietapet øvrige rom.
Tak: Takess alle rom.

Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på ba. Øvrige rom mdf/ og trepanel.
Tak: Trepanel på bad. Øvrige rom takess.

Oppsummering av øvrig	TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.27 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse
Boligen har følgende oppvarming: - Varmepumpe plassert i stue 1.etg og fordelergang 2.etg - Ildsted plassert i stue. - Varmekabler på begge bad og vaskerom. - Øvrig oppvarming via panelovner.

6.28 Øvrig: Vaskerom







Beskrivelse
Det er etablert vaskerom i tilknytning til bad 1.etg.

Oppsummering av øvrig	**TG-3**

Rommet er oppført med flis på gulv og sokkel. Malte overflater på vegg.
Rommet er etablert som egeninnsats av tidligere eier.
Det er plassert sluk i rommet.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25mm over gulvflate, samt 15mm ved terskel.
Membran kan ikke dokumenteres/bekreftes.
Gulvet er flatt.
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet har kun avtrekk via naturlig avtrekk på bad.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Det foreligger ingen dokumentasjon på membran/tettesjikt.
Membran/tettesjikt har en forventet levetid på ca 25år.

TG3 settes med bakgrunn i ukjent alder på tettesjikt, manglende dokumentasjon. Ufagmessig utførelse på rørgjennomføringer, flatt gulv samt manglende ventilering av rommet.
Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom.
For å lukke avviket må rommet renoveres.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Özbal, Aynur	9578-5999-4-1831101	2025-10-23 20:06:08
Özbal, Ramazan	9578-5999-4-1710500	2025-10-23 20:01:58
Özbal, Ümmühan	9578-5999-4-4185415	2025-10-23 20:04:55

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
23. okt. 2025

Oppdragsnummer
10-0360/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skogerveien 60, 3034 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Aynur Özbal, Ramazan Özbal, Ümmühan Özbal

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 2023

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: 91731127
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, ufaglært

Arbeid som er utført: bad 1. etasje er modernisert, det er lagt opp flis på flis på vegg gulv er oppgradert med nye varmekabler og membran i 2023, ufaglært.

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

Eventuell kommentar: Nei, sluk er gammelt

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

Eventuell kommentar: Ingen dokumentasjon, ufaglært

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ingen dokumentasjon, egeninnsats, ufaglært Takfornying utført på eksisterende tak i 2024 av ufaglærte Satt opp levegger i 2024

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

Nei

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alle sikringer i sikringsskap ble skiftet i 2020. Hele det elektriske anlegget til bad og barnerom i 2 etg. ble skiftet i 2020. Det er fremlagt risikovurdering, sluttkontroll og samsvarserklæring for disse arbeidene. Informasjon er hentet fra forrige prospekt.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Informasjon hentet fra forrige prospekt

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Ukjent firma, utført av tidligere eier

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Det har blitt avdekket en fuktskade i tapet ved listen i soverom 3. Det oppstod etter en fasadevask med spyling inn mot fasaden. Tapet vil bli byttet før overtagelse.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Offentlige og private forhold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0360/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Özbal, Ümmühan	**2025-10-23**	**Özbal, Ramazan**	**2025-10-23**

Identifikasjon

bankID Özbal, Ümmühan

Identifikasjon

bankID Özbal, Ramazan

Navn	Dato
Özbal, Aynur	**2025-10-23**

Identifikasjon

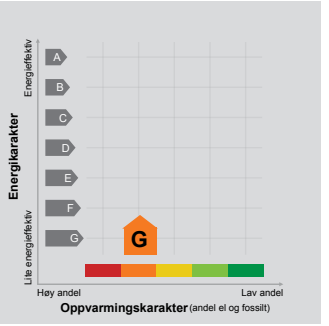
bankID Özbal, Aynur

Signicat

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

ENERGIATTEST

Adresse	Skogerveien 60
Postnummer	3034
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	22
Bruksnummer	57
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158429349
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-179762
Dato	14.10.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig
- Slå el.apparater helt av
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Luft kort og effektivt

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1947
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på glott 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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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 bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 23: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Skogerveien 60

Nabolaget Galterud/Austad søndre - vurdert av 66 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Fjell skole (1-7 kl.) 488 elever, 23 klasser	5 min 0.5 km
Brandengen skole (1-7 kl.) 552 elever, 26 klasser	14 min 1.3 km
Danvik skole (1-7 kl.) 344 elever, 17 klasser	5 min 2.5 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 258 elever, 15 klasser	10 min 0.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 644 elever, 43 klasser	22 min 2 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	6 min 2.6 km
Heltberg vgs. Drammen	6 min

Offentlig transport

Skogerveien Linje 3, 3N, 37	2 min 0.1 km
Strømsø torg Totalt 6 ulike linjer	8 min 3.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	52 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

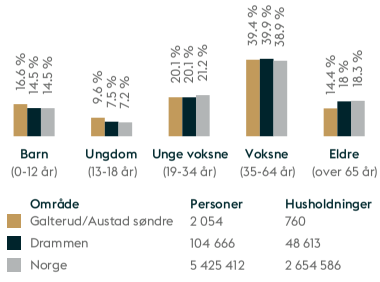
Barnehager

Skattekisten barnehage (1-5 år... 68 barn	5 min 0.4 km
Senterbarnehagen Fus (1-5 år) 75 barn	7 min 0.6 km
Fjellhagen barnehage (1-5 år) 60 barn	8 min 0.6 km

Dagligvare

Kiwi Austadveien	3 min
Spar Kristensen	16 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Galterud/Austad søndre	2 054	760
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Kvalitet på skolene

Bra 66/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Høgda ballfelt	8 min
Fjell barneskole	8 min
SATS Strømsø	20 min
Bølgen Tr.senter - Drammensbad...	5 min

«Sentralt fint område med flotte tur muligheter og umiddelbar nærhet til matbutikk, barnehager og skoler. Kollektiv tilbud som er svært tilfredstillende»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

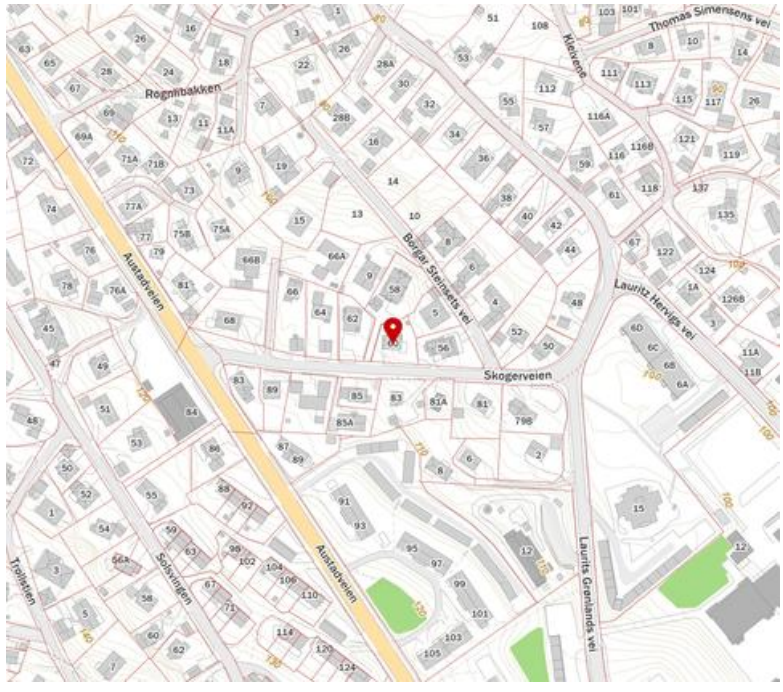
Nærhet til skog og mark 92/100

Støynivået

Lite støynivå 88/100

Trafikk

Lite trafikk 85/100



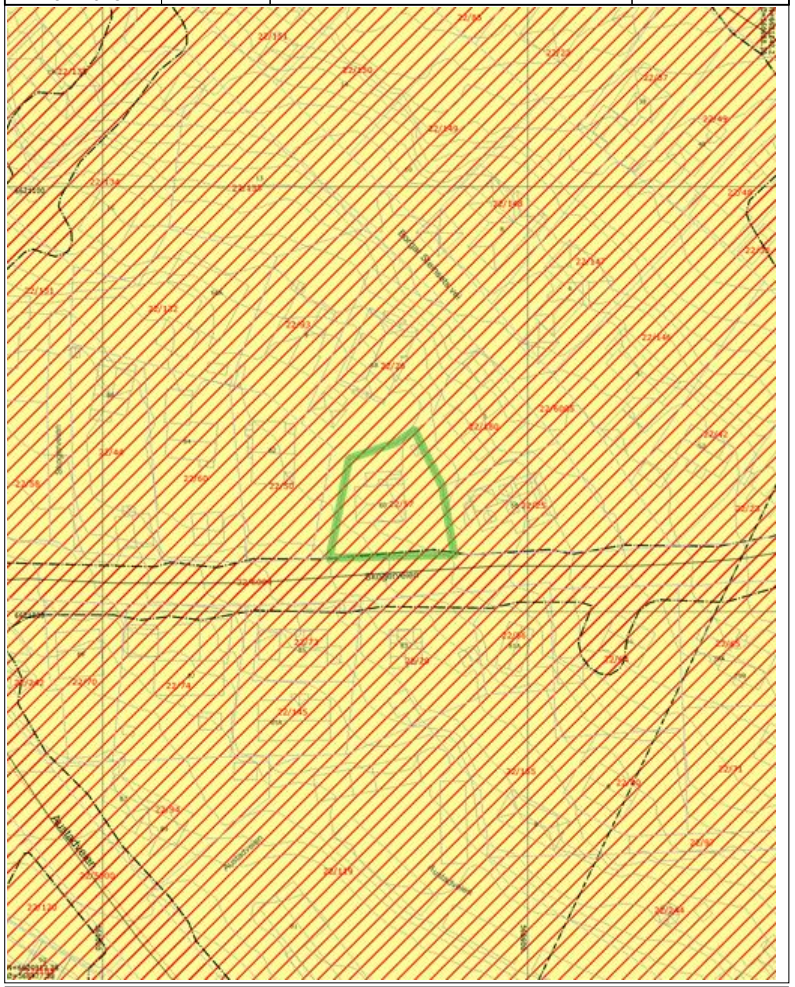
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 57	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogerveien 60 3034 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Samleveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for faresoner
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 57	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Skogerveien 60 3034 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

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

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 06.10.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	22	**Bruksnr.**	57	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Skogerveien 60, 3034 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☐	☒
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1947.

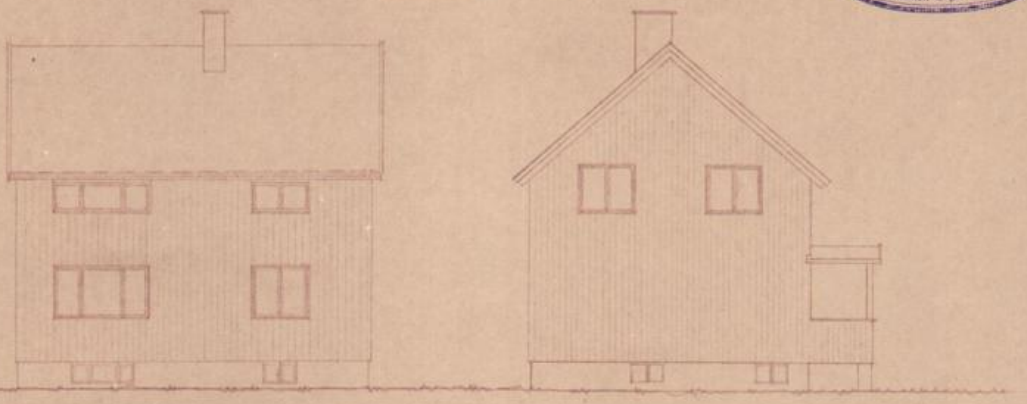
Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

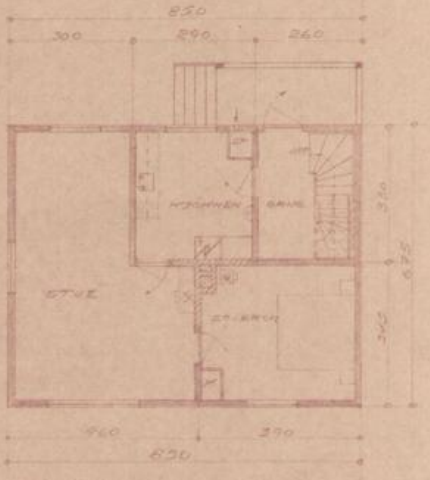
80E72/13455326
22/57 11 Tegning
Statsarkivet i Geomatikk
Strømsgodset Eygningsark
178/1947
Lassebakken 2 pr. Drammen



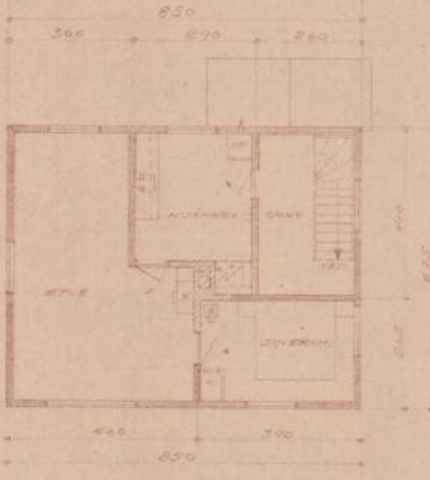
MOT SYD

MOT ØST

SVERRE HANSEN
SKOGERVEIEN 36
TOMANNSBOLIG
M: 1:100

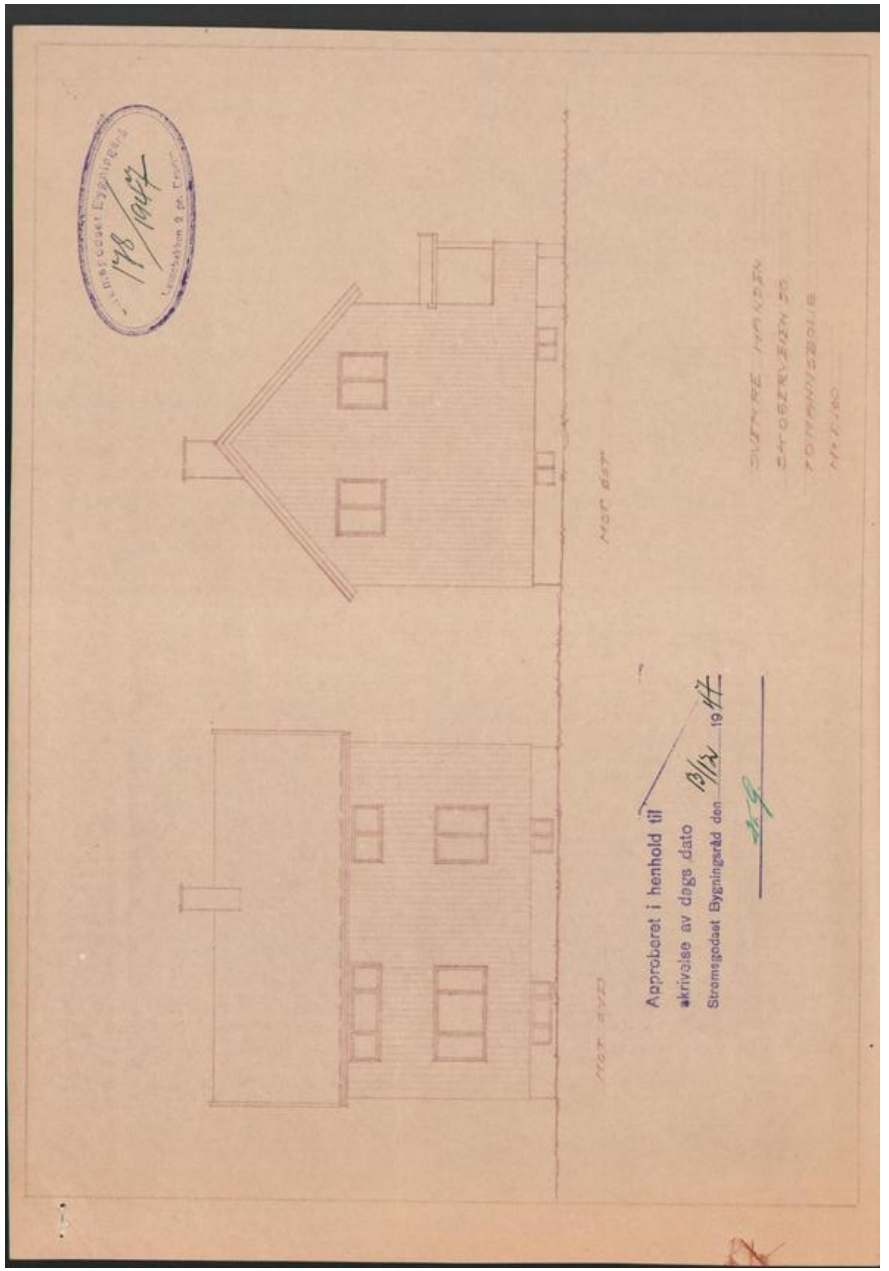


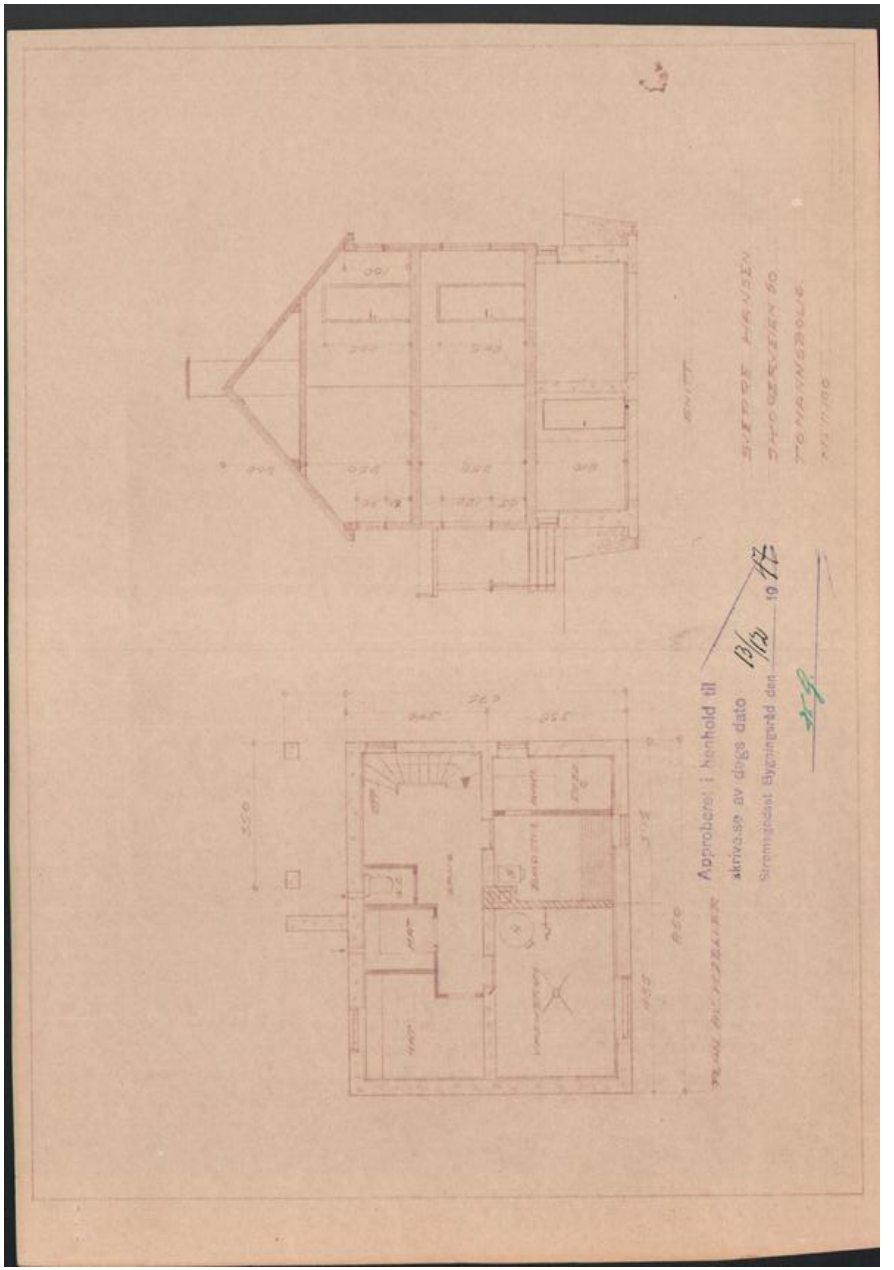
PLAN 1 ETG.

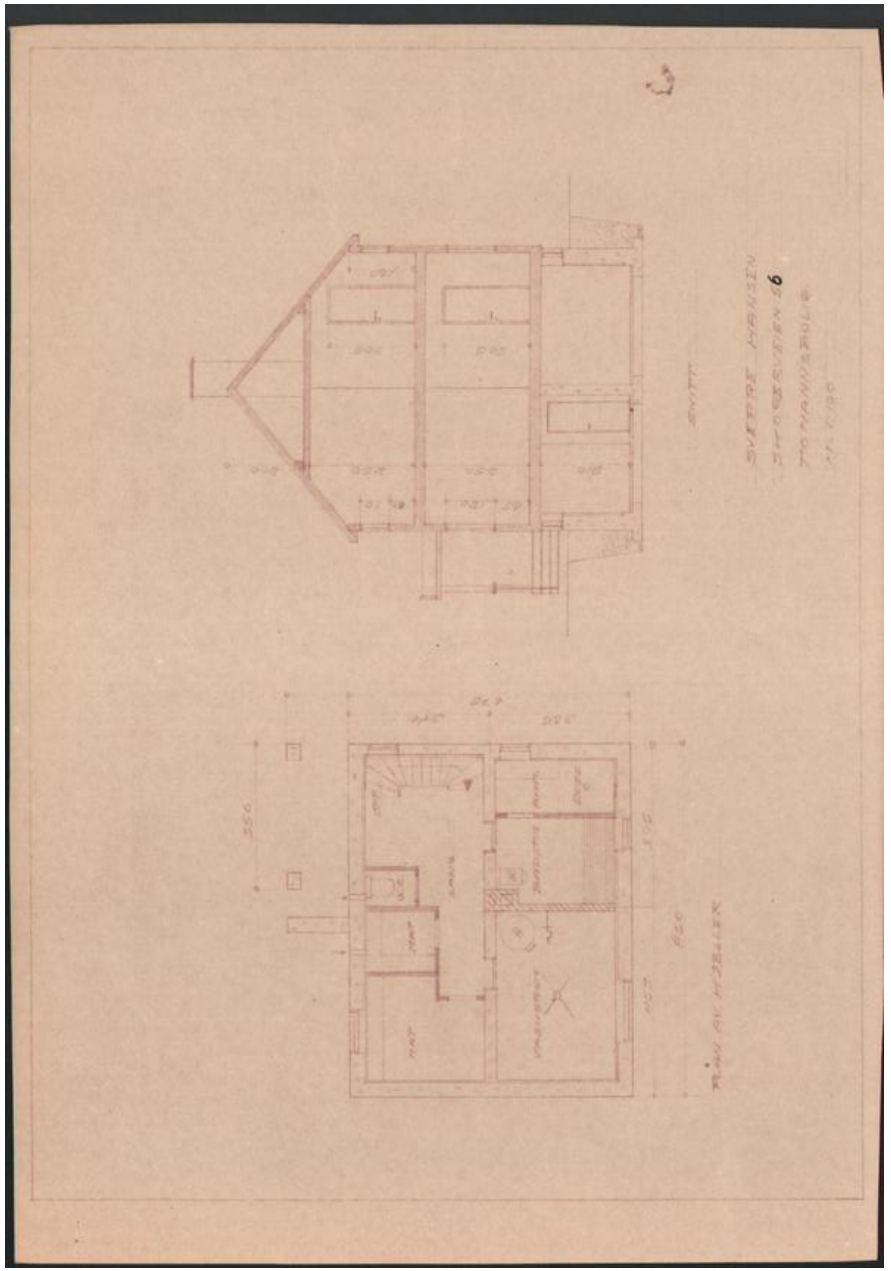


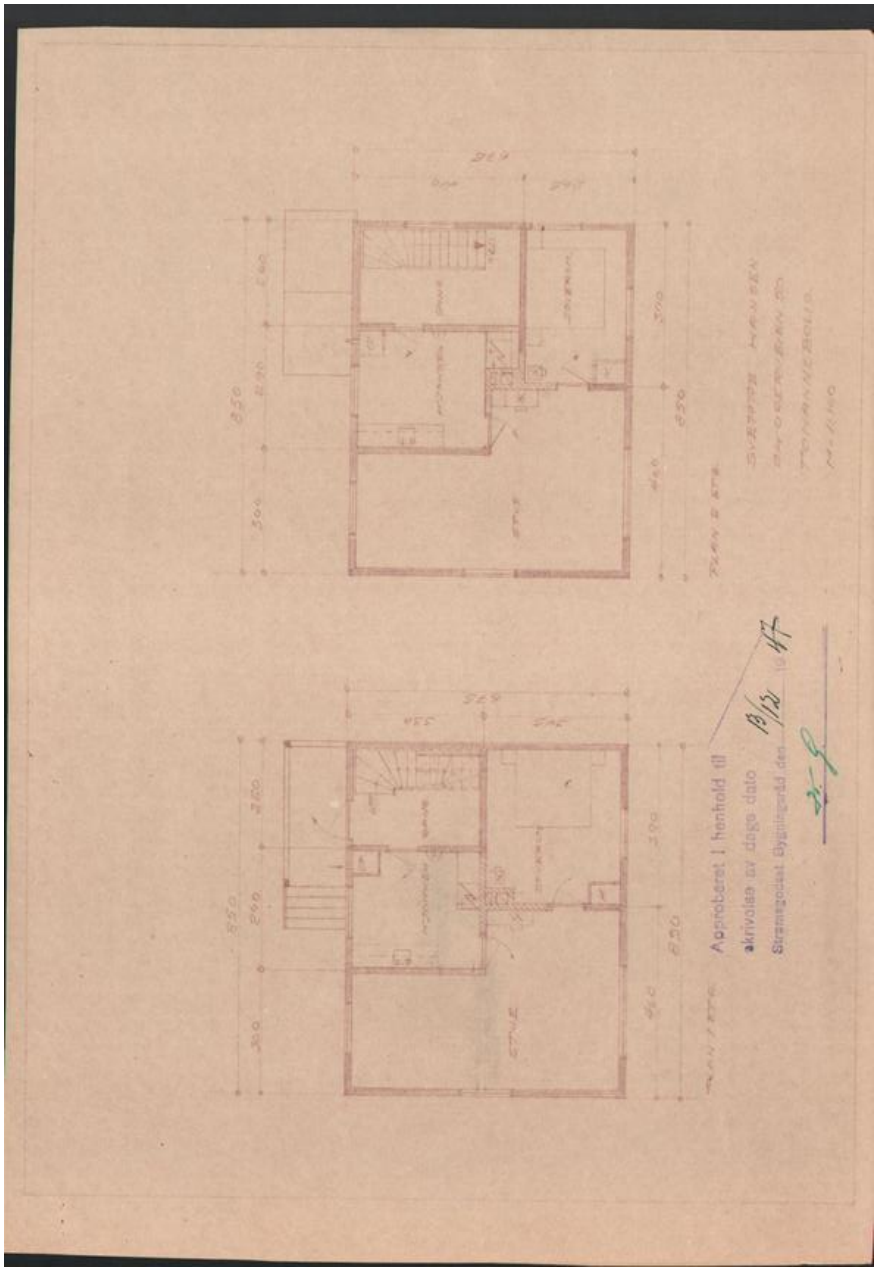
PLAN 2 ETG.

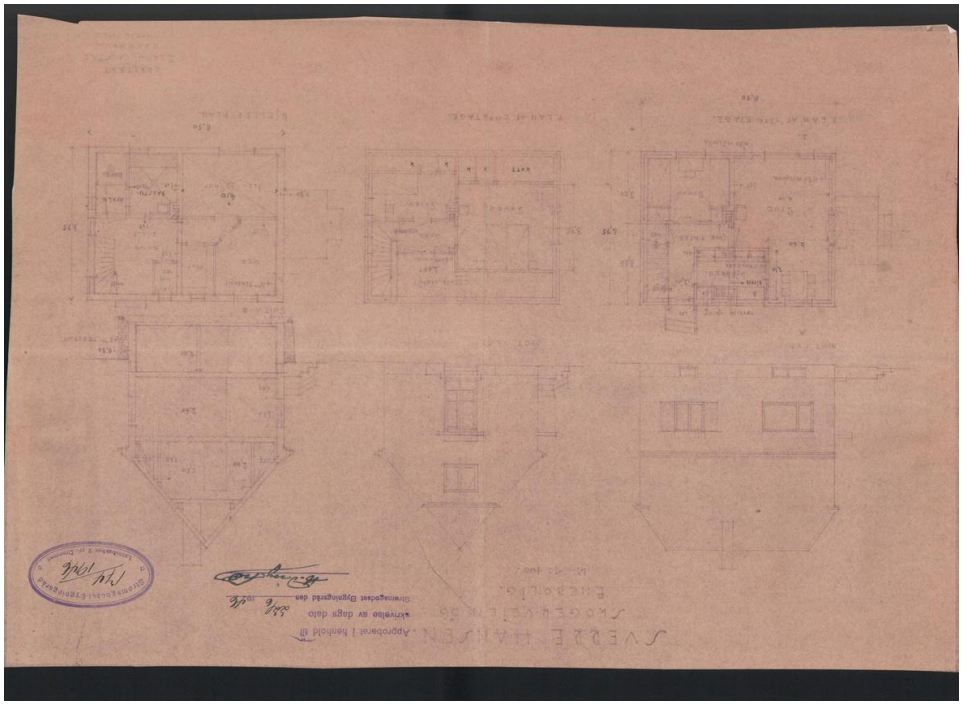
SVERRE HANSEN
SKOGERVEIEN 36
TOMANNSBOLIG
M: 1:100


Approberet i henhold til
skrivelse av dags dato
Strømsgodset Bygningsråd den 19/12 19 77
SVENSKE HANSEN
SKOGSKRIVEREN 25
TØNSBERG
NYBYGG
NORD-ØST
NORD-VEST

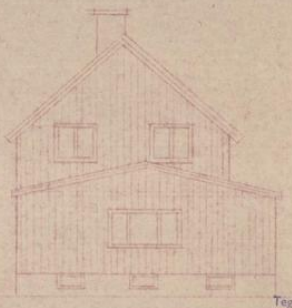

Approberet i henhold til
skrivelse av dags dato
Strømsgodset Bygningsråd den 19/12 19 77
SVENSKE HANSEN
SKOGSKRIVEREN 25
TØNSBERG
NYBYGG

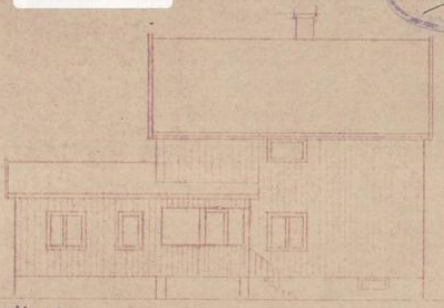



Søndre Hansen
Skogsveien 6
Tofthavebolig
Mj. kjøp
Plan 2. etg
Plan 1. etg
Søndre Hansen
Skogsveien 6
Tofthavebolig
Mj. kjøp
Plan 2. etg
Plan 1. etg
Godkjent i henhold til
Godkjent av dags dato
Strømsgodset Byggesak



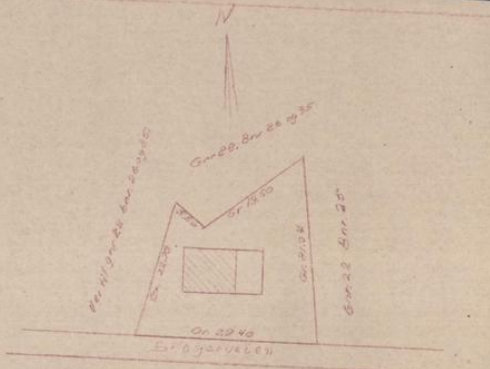
80 E 7 9 / 13455333 Geomatikk
22/57 14 Tegning



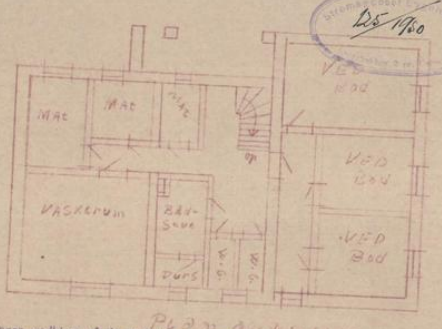


Tegningen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningen.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Strømsgodset bygningsråd den 10/4 1950
for bygningssjefen.

25/7 1950



Situasjonsplan
M. 1-500

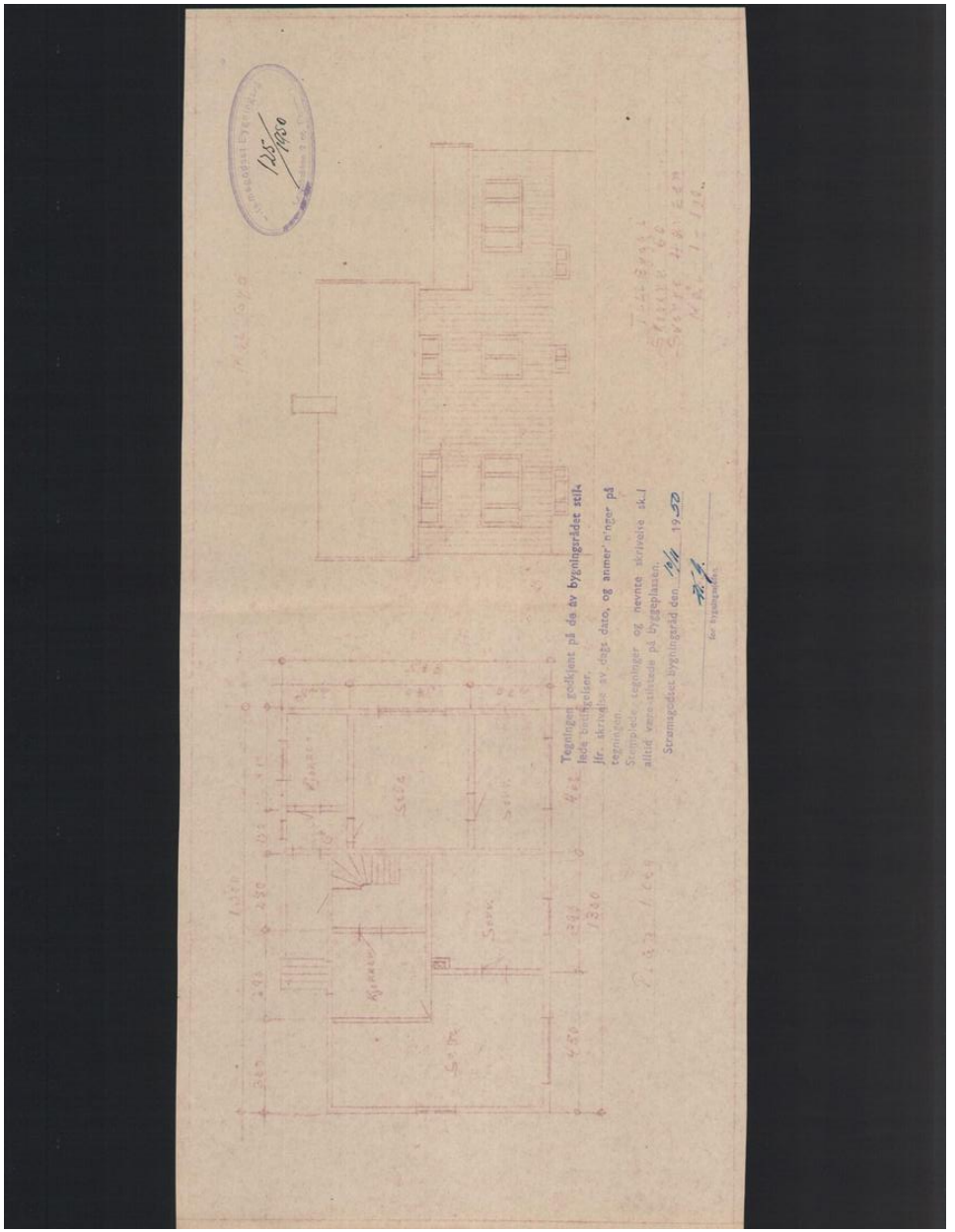


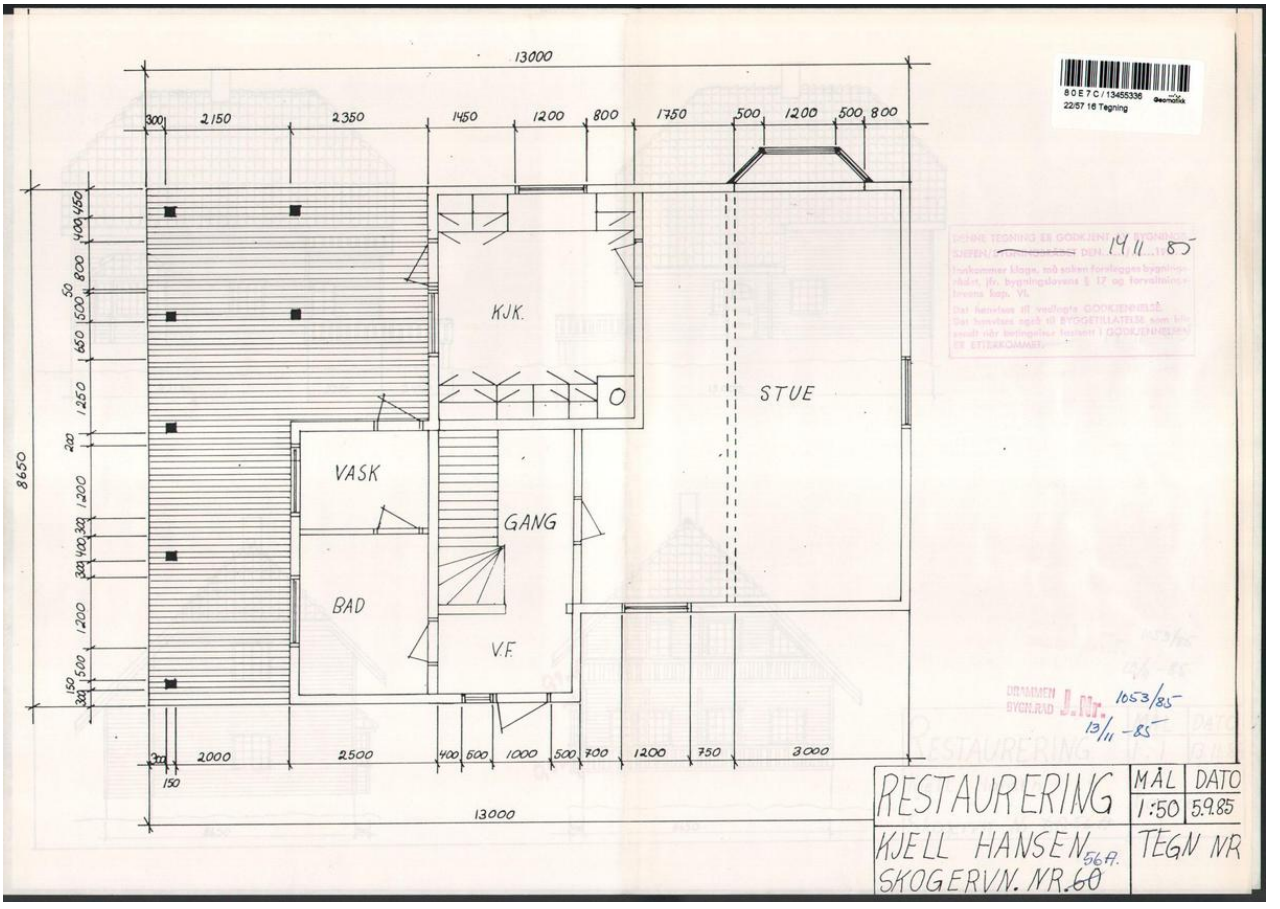
Till Bygg
Sverre Hansen
Skogen v. 60

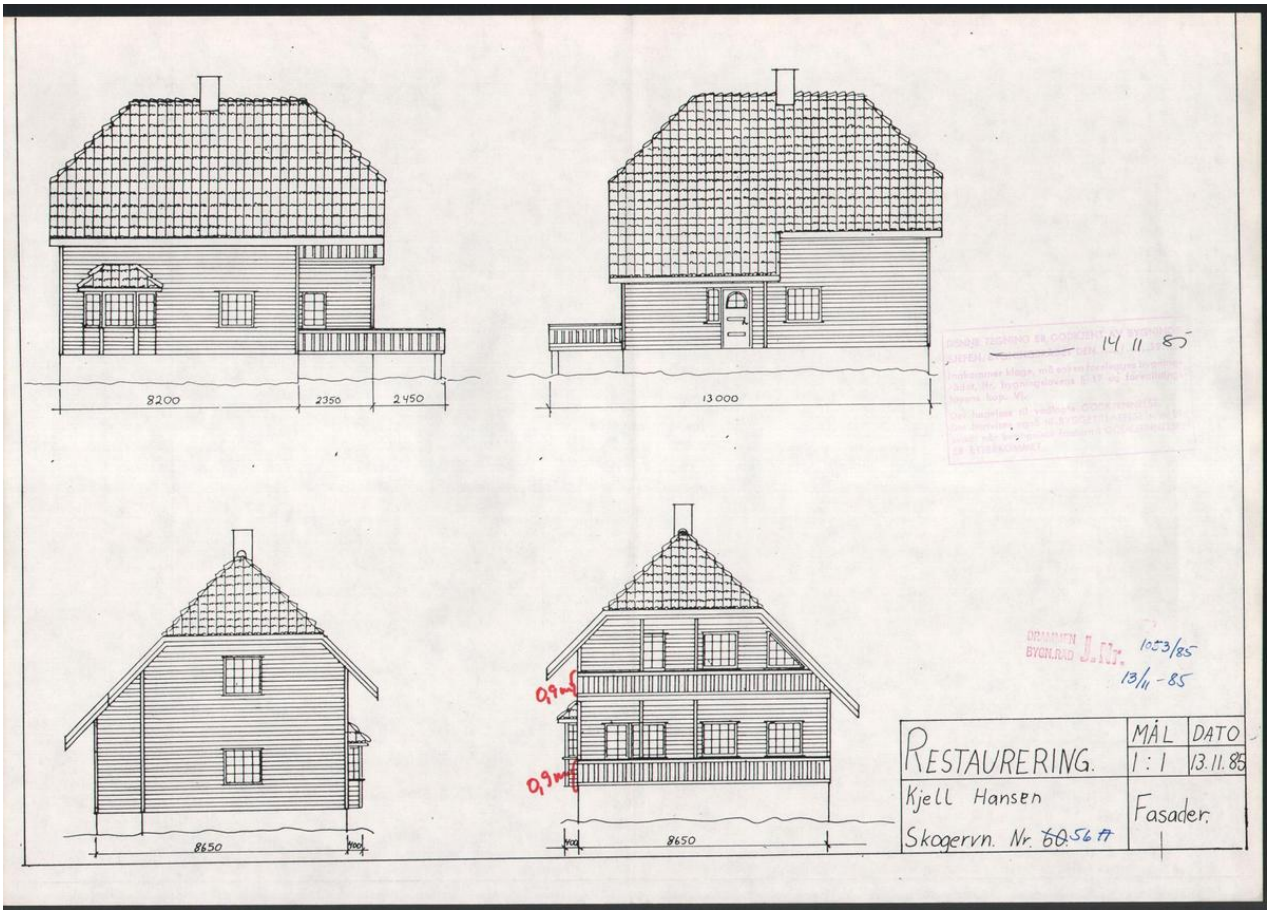
Pl. 3 Kjeller

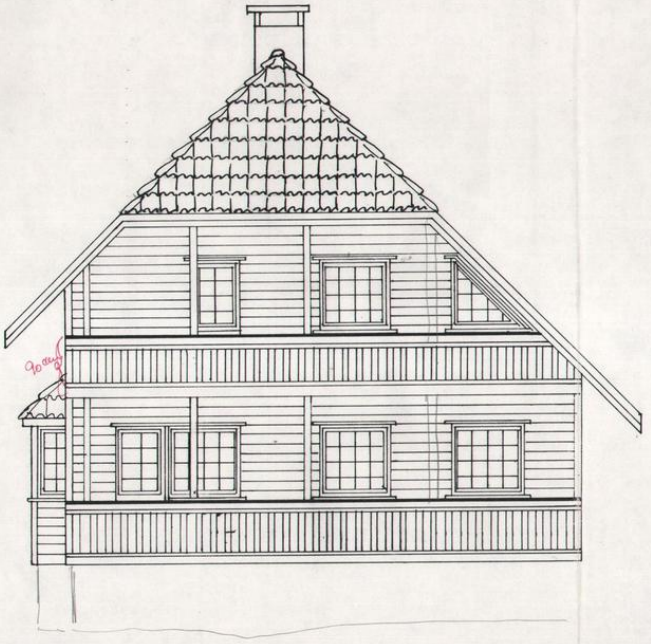
Tegningen godkjent på de av bygningsrådet stillede betingelser.
Jfr. skrivelse av dags dato, og anmerkninger på tegningen. 1-100.
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
Strømsgodset bygningsråd den 10/4 1950
for bygningssjefen.

25/7 1950


Tegningen godkjent på da av bygningsrådet stilt.
Jfr. skrivelse av dags. dato, og anmerkninger på
tegningen
Stemplede tegninger og nevnte skrivelse skal
alltid være tilstede på byggeplassen.
Stavanger den 19
for bygningsrådet.

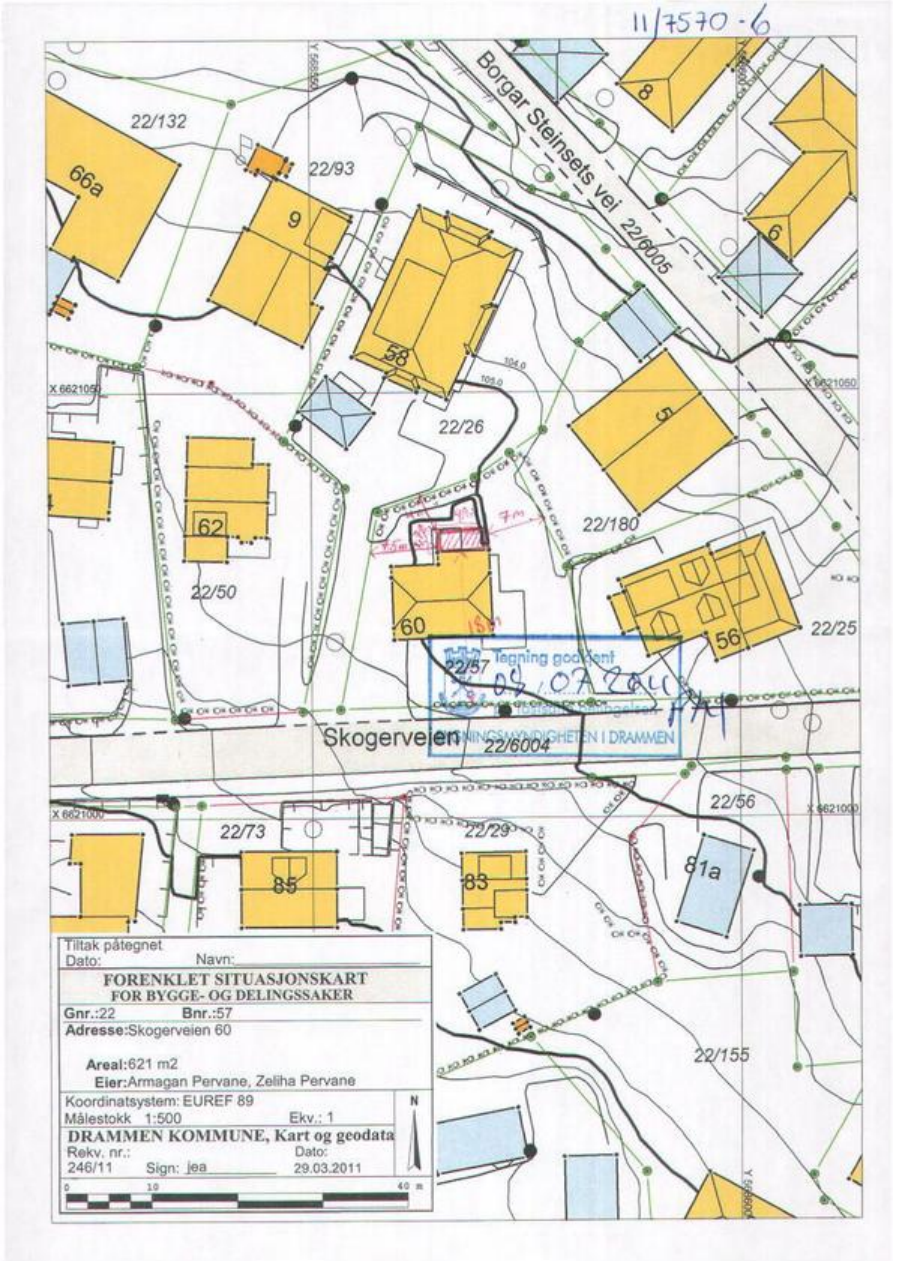

13000
300 2150 2350 1450 1200 800 1750 500 1200 500 800
8650
KJK.
STUE
VASK
GANG
BAD
V.F.
2000 2500 400 600 1000 500 700 1200 750 3000
150
13000
14 11 85
RESTAURERING
MÅL 1:50
DATO 5.9.85
KJELL HANSEN SGA.
SKOGERVN. NR. 60
TEGN NR

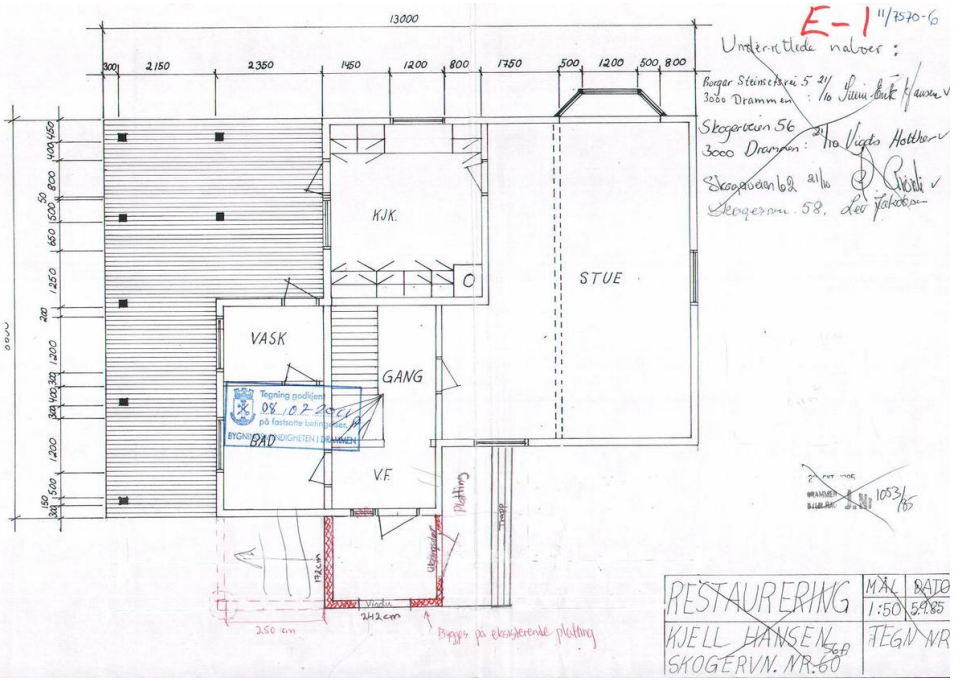

8200 2350 2450
13000
8650
8650
14 11 85
RESTAURERING.
MÅL 1:1
DATO 13.11.85
Kjell Hansen
Skogervn. Nr. 60 SGA
Fasader.



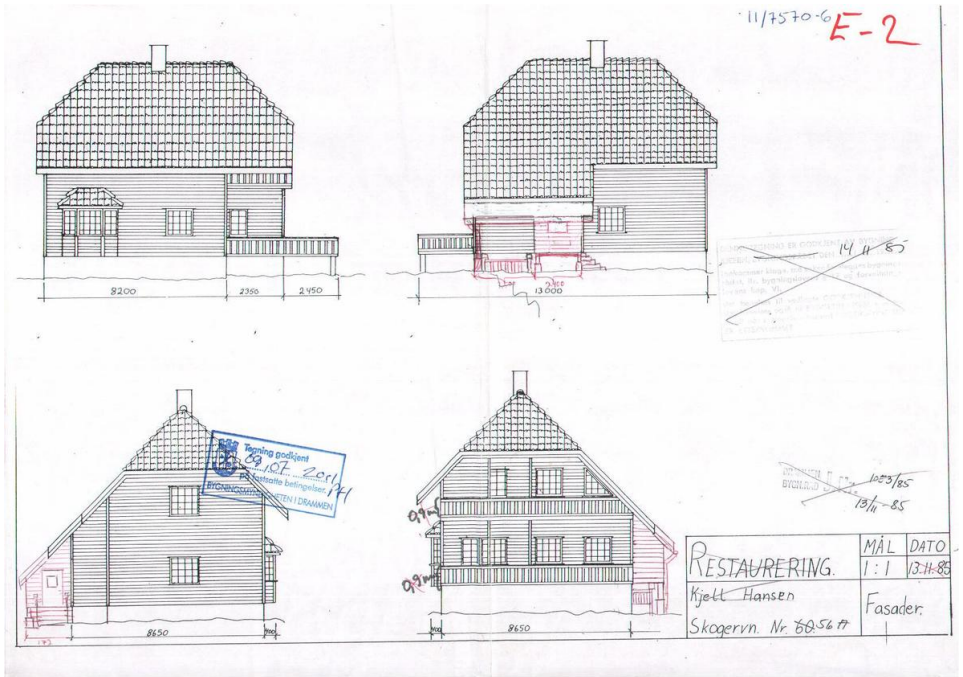
28. OKT. 1985
BRANNVESEN SKIEN-BAD J.Ni 1053/85

RESTAURERING	MÅL	DATO
	1:50	5.9.85
KJELL HANSEN SKOGERVN. NR. 60 SEA.	TEGN NR	


11/7570-6
Borgar Steinsets vei 22/6005
22/132
66a
22/93
9
8
6
58
5
22/26
62
22/50
22/180
60
56
22/25
22/57
Tegning godkjent
08.07.2011
Skogerveien
22/6004
22/56
22/73
22/29
85
83
81a
22/155
Tiltak påtegnet
Dato:
Navn:
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:22 Bnr.:57
Adresse:Skogerveien 60
Areal:621 m2
Eier:Armagan Pervane, Zeliha Pervane
Koordinatsystem: EUREF 89
Målestokk 1:500 Ekv.: 1
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: Dato:
246/11 Sign: jea 29.03.2011
N
0 10 40 m


E-1
11/7570-6
Underrettede naboer:
Borgar Steinsets vei 5
3000 Drammen
Skogerveien 56
3000 Drammen
Skogerveien 62
Skogerveien 58
13000
KJK.
STUE
VASK
GANG
BAD
V.F.
RESTAURERING
KJELL HANSEN
SKOGERVN. NR.60
MÅL 1:50
DATO 5.4.85
TEGN NR

090


11/7570-6
E-2
8200
2350
2450
13000
14 11 85
Tønning godkjens
09 DES. 1985
for søkte bebyggelse
BYGNINGSKONTORET I DRAMMEN
1053/85
13/11-85
8650
8650
RESTAURERING.
Kjell Hansen
Skogerv. Nr 60.56 ff
MÅL
1 : 1
DATO
13.11.85
Fasader.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

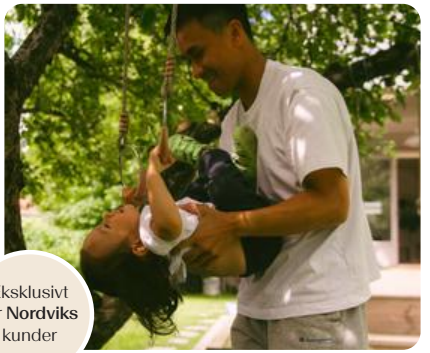
Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris ene-/tomannsbolig: **19 200,-**
Pris rekkehus: **14 700,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 200,-**
Pris rekkehus: **19 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 300,-** Rekkehus: **11.800,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0360/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Skogerveien 60 3034 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 22, bnr 57 (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

NORDVIK

nordvikbolig.no