NORDVIK

# Havnehagen 31

3 soverom | 208 kvm | Enebolig

Velkommen til

# Havnehagen 31

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 30 | Om boligen |
| 40 | Tilstandsrapport |
| 68 | Egenerklæringsskjema |
| 76 | Andre vedlegg |
| 101 | Vedlegg |
| 103 | Nabolagsprofil |
| 105 | Kontaktinfo |
| 108 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 111 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 112 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 03.06.2026









# Nøkkelinformasjon

Flott enebolig nær fjorden - 2 bad / 3 sov - Utsikt og gode solforhold - Garasje

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **3 990 000,-** |
| Omkostninger | **100 840,-** |
| Totalpris | **4 090 840,-** |
| BRA-i | **208 kvm** |
| Soverom | **3** |
| Boligtype | **Enebolig** |
| Byggeår | **1971** |
| Eierform | **Eiet** |

## Kort fortalt

Velkommen til Havnehagen 31!

Dette er en innholdsrik enebolig med fin beliggenhet i et rolig og barnevennlig område på Berger. Her har du umiddelbar nærhet til marka, fjorden og båtlivet.

Eiendommens høydepunkter:

- Flott utsikt mot Drammensfjorden
- Stor terrasse med overbygget del
- Lys og romslig stue med peisovn og varmepumpe
- Tre soverom i første etasje
- Kjellerstue med peis og gode bruksområder
- To delikate bad + separat vaskerom
- Moderne kjøkken med kjølerom
- Gode oppbevaringsmuligheter med garderober og boder
- Parkering i gårdsplass, samt garasje
- Nærhet til flotte turområder og det er kort vei ned til fjorden med bade- og fiskemuligheter

# Planløsning

**1. Etasje**
BRA-i: 129 kvm
Total BRA: 162 kvm







**Underetasje**
BRA-i: 79 kvm
Total BRA: 79 kvm























Boligen har totalt tre gode soverom i denne etasjen. Alle rommene har en fin størrelse og gode møbleringsmuligheter.





Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

3 soverom
















MANDARIN
BLOSSOM
DUBBEL
DUSCH







# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
10-0190/26

**Boligtype og eierform**
Enebolig (Eiet)

**Adresse og betegnelse**
Havnehagen 31, 3075 BERGER
Gnr 301, bnr 61 (ideell andel 1/1) / Gnr 301, bnr 12 (ideell andel 1/100) i Drammen kommune

**Selger**
Torill Iren Wiggins

**Kjøpesum og omkostninger**
3 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
99 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
100 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
120 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 090 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 110 540,- (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**
1971

**Antall soverom**
3

**Arealer**
BRA-i: 208 kvm
BRA-e: 37 kvm
Totalt BRA: 245 kvm
TBA: 87 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 79 kvm. Bod m/utgang, hobbyrom, kjellerstue, teknisk rom, vaskerom og bad
Total BRA: 79 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 129 kvm. Entre, gang, 3 soverom, bad, stue/kjøkken og kjølerom
BRA-e: 4 kvm. Ekstern bod i boligen
BRA-e: 33 kvm. Garasje med bod
Total BRA: 166 kvm.
TBA: 87 kvm. Terrasse

**Standard**
1. Etasje:

Entré/gang:
Boligen ønsker deg velkommen med en lys og innbydende entré. Her er det etablert en stor skyvedørsgarderobe som gir svært gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko.

Soverom:
Boligen har totalt tre gode soverom i denne etasjen. Alle rommene har en fin størrelse og gode møbleringsmuligheter. To av soverommene er utstyrt med innebygde skyvedørsgarderober, mens det tredje har praktiske frittstående garderobeløsninger. Rommene egner seg godt som hovedsoverom, barnerom, gjesterom eller hjemmekontor.

Bad:
Delikat og pent bad med flislagt gulv og våtromsplater på veggene. Varmekabler i gulvet sørger for en behagelig komfort året rundt. Badet er utstyrt med dusjhjørne med regndusj, vegghengt toalett samt moderne baderomsinnredning med servant, speilskap med integrert belysning, høyskap og gode oppbevaringsløsninger.

2. Etasje
Stue/spisestue:
Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og samtidig fremhever den flotte utsikten mot fjorden. Stuen har gode

møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe, spisebord og øvrig ønsket innredning. Peisovnen utgjør et naturlig samlingspunkt i rommet og bidrar til en lun og hyggelig atmosfære. I tillegg er det installert varmepumpe for effektiv oppvarming.
Spiseplassen ligger i en naturlig egen sone med flott utsikt. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med fantastisk utsikt. Terrassen har god plass til utemøbler, grill og sosiale sammenkomster, og deler av arealet er overbygget slik at uteplassen kan benyttes uansett værforhold.

Kjøkken:
Stilrent kjøkken med slette fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet byr på rikelig med skap-, skuff- og benkeplass. Innredningen er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp og mikrobølgeovn, samt frittstående oppvaskmaskin. Fra kjøkkenet er det adkomst til praktisk kjølerom. Det er også montert vannstopper på oppvaskmaskinen.

Kjelleretasje:

Kjellerstue:
Romslig kjellerstue med gode bruks- og møbleringsmuligheter. Rommet er i dag innredet med sittegruppe, men kan enkelt tilpasses ulike behov. En flott åpen peis bidrar til ekstra varme og hygge.

Bad:
Lyst bad med flislagt gulv, våtromsplater på veggene og varmekabler i gulvet. Badet er utstyrt med dusjhjørne, gulvstående toalett samt moderne baderomsinnredning.

Vaskerom:
Praktisk separat vaskerom med vaskeromsinnredning, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel samt utslagsvask.

Rom innredet som soverom (ikke formelt godkjent):
I kjelleretasjen finnes også et rom innredet som soverom. Fra rommet er det videre adkomst til bod og utgang fra kjelleretasjen. Rommet er ikke formelt godkjent som soverom.

**Parkering**
Parkering på egen gårdsplass og i garasje.

**Modernisering og påkostninger**
2025:
- Malt flere rom innvendig
- Malt huset utvendig
- Beiset terrasse
- Erstattet noen utelys

**Sammendrag selgers egenerklæring**
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 tidligere eier Weum var rørlegger oppgradert bad oppe og nede i kjelleren. (Weum Rørservice AS) Varmekabler, fliser, tettesjikt membran og sluk. Gulvklosset nede vegg klosset oppe 2017 Skiftet alle vannrør (rør i rør).

- 1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Weum tidligere eier (Weum Rørservice AS)

- 1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier Weum, Weum Rørservice AS

- 2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2014 Tidligere eier Weum bygget ut, byttet utvendig kledning , satt inn bjelker på vegg og tak. 12 vinduer skiftet. Utført av Skinnes Tretjeneste. Montering av terrasse på øst og nordsiden av tidligere eier Weum i 2017.

- 3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjevhet i bygg. Faglært Bjørn Weum, Torger Ruud, ufaglærte Olav Weum, Gjermund Weum. Oppgjekking av tilbygg 2013

- 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: 2017 Sande elektriske Richard Davidsen Skiftet fordelerskap. Ny kabel til begge bad, kjøkken, montert stikk kontakter.

- 4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Per Weum, Sande elektriske

- 5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2017 tidligere eier Weum, Weum Rørservice AS Skiftet alle vannrør i boligen (rør i rør)

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

etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Per informasjon fra tidligere eier Weum. Det ble gravd ut til kjeller i 1977 og ny garasje 2006.

- 8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Tidligere eier Weum var usikker på om det var olje tank

- 9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skjerdal graving og transport tidligere eier Weum fikk gravd større gårdsplass fra kommunal vei. Steinsetting gjort av tidligere eier Weum. 2013 satte inn røykrør og ny peisovn gjort av firma Murer. 2024 ny varmepumpe Brødrene Dahl.

- 16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Vegg i kjellerbod har sprekk. Har ikke sett forandringer siden vi flyttet inn.

- 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?
Ja
Beskriv: Fikk varsel om en nabo oppe i Bergeråsen som forbedrer huset/kjeller

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen gjort av tidligere eier i 2017.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

**Bygningssakkyndig**
Takst og Boligtjenester AS

**Byggemåte**
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggtekniske forhold:
Grunnforhold: Ukjent
Krypkjeller: Nei
Grunnmur: Betong / murpuss
Plate på mark: Betong
Etasjeskille: Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Flatt tak
Kledning /fasade: Stående og liggende kledning

Plassering av tekniske installasjoner:
Sikringsskap: Teknisk rom i kjeller
Varmtvannstank: Teknisk rom i kjeller
Varmepumpe: I stue 1 etg
Peis: I stue, på kjøkkenet og i kjellerstue

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering: Grunnmursplast ikke synlig og alder.
- Grunnmur og fundament: Alder og påvist sprekk i grunnmur.
- Taktekking: Noe manglende kontinuerlig fall, symptomer på vannansamling.
- Avløpsrør : Generell alder.
- Varmtvannsbereder: Manglende lekkasjesikring av bereder.
- Våtrom: Vaskerom i kjeller - Kun naturlig ventilasjon
- Våtrom: Bad i 1 etg - Sanitærutstyr, manglende drenering sisterne

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom: Bad i kjeller: Hulltaking og fuktmåling ikke mulig

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Rekkverkshøyde balkong er målt til 91 cm, mot dagens krav til 1m.

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

**Adgang til utleie**

Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

# Energi og oppvarming

**Energimerking**
F - 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:
- Gulvvarme på begge bad, vaskerom og i flislagt entre.
- Varmepumpe i stue 1.etasje
- Peis i 1.etasje og i kjeller.
- Elektrisk oppvarming via el-ovner.

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. 16 400 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

# Økonomi

**Kommunale avgifter**
Kr 15 396,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr. 3 827,-
- Avløp kr. 6 368,-
- Renovasjon kr. 5 201,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

**Andre utgifter**
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 16 584,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Telenor kr 899,- pr mnd.
- Vedfyring kr 5 000,- pr år.

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

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 476 190,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 5 904 759,- pr. 2025

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

**Forsikring**
Storebrand
Polisenr: 6634138

**TV/Internett/Bredbånd**
Boligen er tilknyttet internett fra Telenor.

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 777 kvm (Eiertomt)
Tomten er flat til skrånet og er opparbeidet med plen, prydebusker/hekk, flere uteplasser, stenlagte stier. Belegningsstein i innkjørsel. Parkering på egen gårdsplass og i garasje.

Tilhørende eiendommen er en andel av et realsameie mellom beboerne i området.

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

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

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Denne eiendommen er beliggende i naturskjønne og barnevennlige omgivelser på Berger i Svelvik med flott utsikt utover fjorden. Fra eiendommen er det gangavstand ned til fjorden og til Bergerbukta via kyststi. Her det det fine muligheter til bading, fiske- og båtliv.

I tillegg til fin beliggenhet mot fjorden, ligger Berger også flott til med nærhet til fine tur- og rekreasjonsmuligheter med bl.a. lysløype fra Seterdamstua mot Blindevann, og fine løyper tilbake mot Suluvann.

I nærheten av boligen ligger Berger museum, et ikonisk sted med mye industrihistorie. I samdrift med Fossekleiva galleri og kultursenter tilbyr Berger museum flotte kunst- og kulturopplevelser, fra utstillinger til konserter og kulturcafè. Café Jebsen som tilbyr både en kaffekopp, middag og et glass vin servert i sjarmerende omgivelser. Det er en søndagsåpen landhandel på Sand/Berger.

Fra eiendommen er det ca. 10 minutters kjøretur til Svelvik, som har de fleste servicetilbud.

Av kollektivtilbud er det bussholdeplasser nær boligen, hvor det går busser til Svelvik/Drammen. Det går også buss til Sande med videre hyppige buss-/togavganger til Holmestrand/Tønsberg eller Drammen/Asker/Oslo.
Videre er det ca. 15 minutter med bil til Sande og ca. 30 minutter til Drammen.

**Bebyggelse**
Omkringliggende bebyggelse består hovedsakelig av tomannsboliger, eneboliger, flermannsboliger og annen småhusbebyggelse.

**Offentlig kommunikasjon**
Ca. 15 minutters gangavstand til nærmeste busstopp ved Berger barnehage, som tar deg både retning Sande og Drammen.

**Skoler og barnehager**
Ca. 15 minutters gangavstand til Berger barnehage.

Boligen sogner til Tømmeråsbarneskole og Svelvik ungdomsskole.
Videre er det flere videregående skoler i Drammen, blant annet Drammen vgs, Akademiet vgs og Heltberg vgs.

For mer informasjon, se www.drammen.kommune.no.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for 87 nybygg på Bergeråsen datert 29.12.1971.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for eiendommen datert 04.03.1971.

Vedtak vedrørende innredning av kjeller i bolig med innredet oppholdsrom i kjeller og direkte, åpen trappeforbindelse til stue datert 10.05.1977.
Det foreligger tegninger i forbindelse med innredningen, men disse stemmer ikke med dagens planløsning. Det er blant annet etablert et soverom, bod, bad og flyttet vaskerom. I tillegg er deler av tidligere hobbyrom innlemmet i dagens kjellerstue. Rommet som i dag benyttes som soverom oppfyller ikke kravene som stilles til rom for varig opphold, og er ikke tillatt benyttet som soverom. For at rommet lovlig skal kunne benyttes som soverom må det søkes om bruksendring.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

Godkjent vedtak vedrørende utvidelse av terrasse 11.10.1979.
Per i dag er terrassen større enn hva som er søkt og på tegninger. Slike arbeider forutsetter normalt søknad og godkjennelse fra kommunen.
Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg og fasadeendring datert 11.08.1988.
Disse tegningene samsvarer med dagens planløsning, med unntak av at det er etablert et kjølerom og bod med adkomst fra kjøkken, dette er ikke med i søknad om tilbygget.

Det foreligger godkjent tiltak vedrørende oppføring av garasje med godkjente tegninger datert 29.08.2005.

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

**Regulerings- og arealplaner**
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Boligbebyggelse
- Flomfare
- Ras- og skredfare

Gjeldende regulering:
- Bergeråsen I (5.11.1970) Felles grøntareal
- Bergeråsen I (5.11.1970) Frittliggende småhusbebyggels

Relaterte planer:
- Bergeråsen I (10.6.1970)

Regulering under arbeid:

- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

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

3301/301/61:
28.10.1971 - Dokumentnr: 3021 - Erklæring/avtale
Vedtekter for Bergeråsen I er gjord gjeldende

18.08.1970 - Dokumentnr: 990037 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:301 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 1492232 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0711 Gnr:1 Bnr:61

**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.

**Boligselgerforsikring**
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

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

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

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. 50 000,-

Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900kr
Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 700,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) kr. 13 500,-
Samlet skal selger betale kr. 139 000,- 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 4. juni 2026

**Ansvarlig megler**
Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

**Megler**
Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

**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).

# Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen






# Havnehagen 31
# 3075 BERGER

## Tilstandsrapport
## Eierskifte

| | |
|---|---|
| Boligtype: | Enebolig |
| Byggeår: | 1971 |
| BRA: | 245 $m^2$ |
| BRA-i: | 208 $m^2$ |
| Rapportdato: | 2.6.2026 (Gyldig til 2.6.2027) |




## Samlet vurdering

| TG-0 | TG-1 | TG-2 | TG-3 | TG-IU |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 22 | 7 | 0 | 1 |

Supertakst

GNR: 301 BNR: 61

Finn-Erik Sørensen
Takstingeniør
Takst og Boligtjenester As

finn-erik@takstbo.no
92136658

Havnehagen 31
3075 Berger

# 1. Tilstandsgradene

| | |
|---|---|
| TG-0 | **Tilstandsgrad 0: Ingen avvik**<br>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**<br>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**<br>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**<br>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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

## 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/43755

## 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

## Utvidet el-kontroll

I.h.t NS 3600 tillegg B.2 skal det gjøres en forenklet vurdering av det elektriske anlegget av en takstingeniør. En forenklet vurdering er derfor satt på anlegget under følgende kriterier: (Fra 1.12026 settes ikke TG på elektrisk anlegg) NB ! En tilstandvurdering av det elektriske anlegget utført av en takstingeniør, kan grunnet utilstrekkelig kompetanse IKKE sammenlignes med en full tilstandsvurdering utført av en sertifisert installatør i.h.t NEK 405-2. Det tas derfor forbehold om skjulte feil og mangler på det elektriske anlegget. En utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av elektrofaglig person i.h.t NEK 405-2-3 anbefales fordi : 1 ) Det ikke er utført El-tilsyn siste 5 år på anlegget. 2 ) Det mangler samsvarserklæring / dokumentasjon på anlegg, eller endringer installert eller utført etter 1.1.1999

## Bygningsdeler med TG2

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Drenering | Grunnmursplast ikke synlig og alder. |
| Grunnmur og fundament | Alder og påvist sprekk i grunnmur |
| Taktekking | Noe manglende kontinuerlig fall, symptomer på vannansamling |
| Avløpsrør | Generell alder. |
| Varmtvannsbereder | Manglende lekkasjesikring av bereder. |
| Våtrom: Vaskerom i kjeller - Ventilasjon | Kun naturlig ventilasjon |
| Våtrom: Bad i 1 etg - Sanitærutstyr | Manglende drenering sisterne |

## Bygningsdeler med TG-IU

| Bygningsdel | Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad |
|---|---|
| Våtrom: Bad i kjeller - Fukt | Hulltaking og fuktmåling ikke mulig |

## Lovlighet / HMS

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

I.h.t godkjente tegninger i kommunen er rom som fremstår som soverom i kjeller inntegnet som klær / hobbyrom.
Dette rommet er ikke omsøkt for bruksendring.
Ved eventuell søknad om bruksendring til soverom i kjeller hefter kommunale gebyrer og eventuelle tiltak for godkjenning ved eiendommen og må i så fall bekostes av kjøper.
Soverommet slik det det fremstår idag tilfredsstiller ikke krav til dagslysinnfall.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Soverom i kjeller har ikke dagslysinnfall

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverkshøyde balkong er målt til 91 cm, mot dagens krav til 1m.
Det foreligger ikke krav til utbedring i.h.t dagens krav.

# 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
**28.5.2026**

Rapportdato
**2.6.2026**

## Hjemmelshavere

Navn: **Torill Iren Wiggins**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Boligeier har selv bodd i boligen siden : 2025

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

## Informasjon om bygningssakkyndig


Navn: **Finn-Erik Sørensen**
Firma: **Takst og Boligtjenester As**
Tittel: **Takstingeniør**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende forsikring polise nr : 1386609**

Telefon: **92136658**
Epost: **finn-erik@takstbo.no**
Adresse: **Hanseringen 6, 3406 Tranby**


Takst- og boligtjenester AS



**Om bygningssakkyndig:**

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

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

**Egne premisser:**

Det forelå ingen spesifikke hindringer på befaringstidspunktet for en fullverdig vurdering av den tekniske tilstanden på boligen, utover nedenfor nevnte generelle befarings- og sikkerhetsmessige begrensninger.

Endringer i.h.t avhendingsloven :
Grunnet endringer i avhendingsloven gjeldende fra 1.1.26 gjøres det oppmerksom på følgende endringer gjeldende fra 1.1.26 :

1) Det settes ikke lenger tilstandsgrad på elektrisk anlegg.
2) Skjevheter i etasjeskille måles og vurderes ikke, med mindre det avdekkes synlig konstruksjonsvikt / skader i etasjeskillet under befaring.
3) Innvendig ildsted og pipe er ikke lenger sjekkpunkt. Eventuelle synlige avvik m.h.t fare for liv og helse kommenteres under lovlighet.
4) Separat Toalettrom / WC vurderes ikke som eget sjekkpunkt eller som våtrom.
5) Avvik rekkverkshøyder på balkong trapper, terasser ol. beskrives under lovlighet, men det settes ikke lenger TG på dette.
6) Utvendige bygningsdeler som trapper, støttemurer, renner og nedløp sjekkes og vurderes ikke med mindre det avdekkes åpenbar fare for liv og helse.

Se lovlighet
7) Utstyr på tak som snøfangere, stige til feier kommenteres under lovlighet. Ikke lenger som eget sjekkpunkt under takkonstruksjon. Settes heller ikke TG.

Overgangsregel for anvendelse av ny NS 3600:2025 pr 1.7.2026 :
Med bakgrunn i ny NS 3600:2025 pr 1.1.2026 men med en overgangsperiode frem til 1.7.2026 er det NS 3600:2018 som er gjeldende referansestandard for denne tilstandsrapporten.

Generelt om TOLKNING av tilstandsgrader : (NS 3600:2018)
Rapporten beskriver normalt KUN avvik som er dårligere enn referansepunktet i.h.t forskriften til avhendingsloven og NS3600:2018, hvilket betyr at TG 0 og TG 1 normalt ikke utdypes.
Ved flere avvik på samme bygningsdel / rom er det generelt den HØYESTE angitte TG (tilstandsgraden) som settes for bygningsdelen / rommet i sin helhet. Øvrige "underliggende" avvik er derfor beskrevet med angitt (TG) isolert sett for det aktuelle avviket med referanse til GENERELLE retningslinjer angitt i NS 3600:2018. Det gjøres i denne sammenheng oppmerksom på at en "retningsgivende" TG, derfor likevel kan ha en annen helhetsvurdering dersom avviket settes i direkte sammenheng med andre avvik for bygningsdelen / rommet.
Avvik kan også være vurdert og beskrevet med referanse til gjeldende tekniske forskrifter (TEK) etter boligens byggeår, og Forskrift om brannforebygging av 17.12.2015. Det gjøres oppmerksom på at brannforskriften gjelder for alle boliger uavhengig av byggeår, hvilket betyr at denne har en tilbakevirkende kraft. Det samme gjelder der forhold som avdekkes vurderes til å utgjøre en fare for liv, helse, eller miljø. Slike beskrevne avvik anbefales på generelt grunnlag å utbedres omgående.

Ved anbefalte tiltak ved TG 2 og TG 3 må boligeier selv vurdere om tiltakene er absolutt nødvendige og/eller lønnsomme, dersom forholdene ønskes utbedret FØR kjøpers overtagelse av boligen. Ved TG 3 angis i tillegg et kostnadsanslag som kun er sjablongmessig vurdert, og kan ikke betraktes / forveksles med et tilbud fra utførende håndverker.

Generelt om begrensninger :

Bygningssakskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktige opplysninger som har betydning for tilstandsvurderingen.

Befaringsbegrensninger :
En tilstandsvurdering på Nivå 1 i.h.t NS3600:2018 er basert på visuelle observasjoner av synlige overflater. Det gjøres derfor ikke destruktive inngrep i konstruksjoner ol. Unntakene gjelder hulltaking for fuktmåling av våtrom, og i rom under terreng (RUT), der forskriften til avhendingsloven, og NS 3600:2018 ettertrykkelig krever dette.
Ved befaringer vinterstid og snø vil åpne terasser, balkonger, utvendig tak , grunnforhold på bolig, garasje, tilbygg ol ikke være mulig å fullverdig besiktige. Skjulte mangler på grunn av snø kan derfor ikke utelukkes. Elektrisk anlegg, og enkelte skjulte bygningsdeler som eks isolasjon, lukkede konstruksjoner, hvitevarer, og teknisk utstyr som ikke inngår som sjekkpunkt i NS 3600:2018, (eksempelvis utstyr som sentralstøvsuger), funksjonstestes ikke i forbindelse med tilstandsrapportering.

Ved anbefaling om en ytterligere og fullverdig tilstandsanalyse av elektrisk anlegg MÅ dette utføres av en kvalifisert elektrofaglig person i.h.t NEK-405-2-3. Radiatorer, fyringsanlegg som oljefyr, ovner, peis, varmepumper som ikke er i DRIFT (særlig sommerstid) vil ikke funksjonstestes for eventuelle symptomer på feil og mangler.

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

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

## Informasjon om boligen

| | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Adresse: | **Havnehagen 31, 3075 Berger** | | | | | | |
| Kommunenr: | **3301** | Gårdsnr: | **301** | Bruksnr: | **61** | Festenr: | |
| Seksjonsnr: | | Andelsnr: | | Leilighetsnr: | | | |
| Byggeår: | **1971** - Gjeldende TEK 69 | | | | | | |
| Boligtype: | **Enebolig** | | | | | | |

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

Det er TEK 69 (Byggteknisk forskrift) med tilhørende veiledning til forskriften som er gjeldende for boligen. Branntekniske forhold er overordnet regulert av

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

Boligen er en enebolig og oppført som en typisk og gjennomgående trebasert konstruksjon i yttervegger, etasjeskillet, loft og takkonstruksjon. Vedlikehold- og utbedringsansvaret tilfaller normalt boligeier, med unntak av tomtegrensende felles konstruksjoner m.h.t vedlikehold og eventuelle utbedringer. Det henvises i slike tilfeller til naboloven for regulering m.h.t utførelse, vedlikehold og eventuelle utbedringer av felles konstruksjoner.

Enebolig : Trekonstruksjon
Etasjer i boligen : 2
Loft : Nei
Kjeller : Ja
Utvendige boder : 1 bod i bolig, og en bod i garasje
Garasje : Ja
Andre tillbygg : Nei
Balkong - terasse : Balkong
El-bil lading : Nei

Kommentarer :

Byggtekniske forhold :
Grunnforhold : Ukjent
Krypkjeller : Nei
Grunnmur : Betong / murpuss
Plate på mark : Betong
Etasjeskille : Trebjelkelag
Takkonstruksjon: Flatt tak
Kledning /fasade : Stående og liggende kledning

Plassering av tekniske installasjoner :
Sikringsskap : Teknisk rom i kjeller
Varmtvannstank : Teknisk rom i kjeller
Varmepumpe : I stue 1 etg
Peis : I stue, På kjøkkenet og i kjellerstue

Fredet : Nei
Kulturminneverdig : Nei

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

Overordnet vurdering av boligen :

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

Standard :
Boligen har gjennomgående en god standard, både mh.t valg av materialer på overflater, som gulv og fliser på våtrom. Innredninger kjøkken, og bad av god kvalitet, samt god kvalitet på hvitevarer og tekniske installasjoner, samt gode løsningsvalg.

# 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

## Bygning: Hovedbygg

### Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|---|---|---|---|---|---|
| **1. etasje** | **133** | **129**<br>Romfordeling:<br>Entre, 3 x soverom, gang, bad, Stue/Kjøkken og kjølerom | **4**<br>Romfordeling:<br>Ekstern bod i boligen. | **0** | **87** |
| **Kjeller** | **79** | **79**<br>Romfordeling:<br>Bod m/ utgang, Soverom, Kjellerstue, Teknisk rom, Vaskerom, bad | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **0** | **0** |
| **Garasje** | **33** | **0**<br>Romfordeling:<br>Ingen rom | **33**<br>Romfordeling:<br>Garasje ca. 30 kvm<br>Bod i garasje ca. 3 kvm | **0** | **0** |
| **Totalt m²** | **245** | **208** | **37** | **0** | **87** |

## Kommentar til arealberegning

Alle arealer er oppgitt i hele tall. Avvik kan derfor forekomme.

# 6. Hovedrapport

## 6.1 Drenering

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

**Oppsummering av drenering** **TG-2**

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

## 6.2 Grunnmur og fundament




Sprekk i grunnmur

| | |
|---|---|
| Type Fundament/Grunnmur | Ringmur |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

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

Det er påvist sprekk i grunnmur, men ikke påvist gjennomgående sprekk.
Tilstandsgraden er også satt med bakgrunn i generell alder, og erfaringsbasert noe mer usikker fremtidig funksjon.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales utbedring av sprekk / riss i grunnur.

## 6.3 Rom under terreng

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

**Oppsummering av rom under terreng** **TG-1**

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

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler i rom under terreng (RUT) i.h.t sjekkpunktene 5.1-5.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når rommene er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.4 Balkong, terrasse, platting

| | |
|---|---|
| Type | Balkong |

Stor terrasse i trekonstruksjon rundt store deler av boligen fremside.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er balkong / terrassen tekket? | Nei |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler balkonger, terasser OVER terreng i.h.t sjekkpunkt 18.1-18.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.5 Vinduer og dører

| |
|---|
| Beskrivelse |
| Malte trevinduer med 2 lags glass |

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

I følge datostempling i vinduer er vinduer i 1 etg fra 2014.
Kjellervinduer fra byggeår

| | |
|---|---|
| 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**

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

## 6.6 Yttervegger

| | |
|---|---|
| Type fasade | Bordkledning, Liggende kledning, Stående kledning |

Både liggende og stående bordkledning, murpuss i grunnmur.

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Store deler av fasade er nymalt i 2026

| | |
|---|---|
| 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? | Ikke kontrollerbart |

**Oppsummering av yttervegger** **TG-1**

Musetetting er ikke et sjekkpunkt i.h.t NS 3600:2018

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med yttervegger / kledning / fasade i.h.t sjekkpunktene 16.1-16.2 og 25.1-25.2 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.7 Skorstein over tak

| | |
|---|---|
| Inspisert fra | På tak |
| Er det avskalling, løse fuger eller skader på skorsteinen ? | Nei |

| | |
|---|---|
| Er beslag rundt skorsteinen skadet, utett eller dårlig montert? | Nei |
| Er skorsteinen ustabil eller mangelfullt forankret? | Nei |
| Er skorsteinens høyde over tak/møne ikke forskriftsmessig? | Nei |
| **Totalvurdering av skorstein over tak** | **TG-1** |

## 6.8 Takkonstruksjon og loft

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Flatt tak |
| Type loft | Flatt tak (konstruksjon uten loft) |
| Utvendig inspeksjon | På tak |
| Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen? | Nei |
| Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| **Totalvurdering av takkonstruksjon og loft** | **TG-1** |

Det er ikke registret avvik m.h.t observerbar takkonstruksjon / loft i.h.t sjekkpunkter i.h.t NS 3600:2025 punkt 17.1 og 7.1-7.6. Bygningsdelen er eldre enn 5 år (TG 1)

## 6.9 Taktekking




Merker etter tidvis stående vann på tak

| | |
|---|---|
| Type takkonstruksjon | Flatt tak |
| Type tekking | Annet |
| Tettesjikt består av protandekke. | |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp? | Ja |
| Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp? | Nei |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen? | 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**

Det er påvist fuktmerker på deler av tak som indikerer tidvis noe stående vannansamling på tak som ikke renner ut i sluk, som skyldes noe manglende fall.
Det er ikke påvist sprekkdannelser i tettesjikt, og heller ikke vesentlig svikt i underlaget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales jevnlig kontroll av tettesjikt, og ny vurdering av tiltak ved symptomer på sprekkdannelser i tettesjikt.

## 6.10 Kjøkken



Kjøkken

### Overflater og innredning

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



Fuktsøk



Test av avtrekk

**Oppsummering av overflater og innredning** TG-1

Fuktsøk ble foretatt med Protimeter MMS3 ved vask, kjøleskap og oppvaskmaskin som ga følgende høyeste måleverdi (TG 1) - Ved kjøleromsdør : 76
Grønn sone angir målte og godkjente verdier mellom 60 og 170

KJØKKENBESKRIVELSE og innhold :
Merke / år : Ukjent
Fronter : Malte slette
Benkeplate : Laminat
Kum : Planlimt singel kum
Blandebatteri : Standard kjøkkenbatteri

Hvitevarer :
Ovn : I høyskap
Micro : I høyskap
Koketopp : Nedfelt
Oppvaskmaskin : Frittstående under benk
Kjølerom

Hvitevarer blir ikke funksjonstestet i forbindelse med tilstandsrapportering.

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med kjøkkenets overflater og innredning i.h.t sjekkpunktene 2.1-2.3 og 2.5-2.6 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Avtrekk

| | |
|---|---|
| Type avtrekk | Mekanisk |

Det er installert avtrekksvifte for direkte utluft via yttervegg

| | |
|---|---|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |

**Oppsummering av avtrekk** TG-1

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

## 6.11 Lovlighet / HMS



Røykvarslere

| | |
|---|---|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| I.h.t godkjente tegninger i kommunen er rom som fremstår som soverom i kjeller inntegnet som klær / hobbyrom.<br>Dette rommet er ikke omsøkt for bruksendring.<br>Ved eventuell søknad om bruksendring til soverom i kjeller hefter kommunale gebyrer og eventuelle tiltak for godkjenning ved eiendommen og må i så fall bekostes av kjøper.<br>Soverommet slik det det fremstår idag tilfredsstiller ikke krav til dagslysinnfall. | |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
| Det foreligger ferdigattest datert 29.12.71 og brukstillatelse datert 21.6.71 | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |
| Soverom i kjeller har ikke dagslysinnfall | |
| Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav? | Nei |
| Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp? | Ja |
| Rekkverkshøyde balkong er målt til 91 cm, mot dagens krav til 1m.<br>Det foreligger ikke krav til utbedring i.h.t dagens krav. | |
| 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 |
| Nytt brannslokningsapparat ble utlevert av takstmann under befaring. | |
| Er det krav til snøfanger? | Nei |
| Er det krav til stige for adkomst feier? | Nei |

## 6.12 Avløpsrør

| | |
|---|---|
| Type avløpsrør | Plast, Støpejern |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ukjent |
| 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 |
|---|---|
| Tilstandsgraden er satt med bakgrunn i generell alder, og erfaringsbasert noe mer usikker fremtidig funksjons- levetid. | |

## 6.13 Vannledninger



Fordelerskap



Overløp fra fordelerskap

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Delvis både skjult og åpent/synlig røranlegg og miks av kobber og rør i rør. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Rør i rør er fra 2017 | |
| 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? | Nei |
| 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-1 |
|---|---|
| Fordlerskap er plassert på vaskerom | |
| Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med synlige vannledninger i.h.t sjekkpunkt 12.1 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder. | |

## 6.14 Elektrisk




Sikringsskap i teknisk rom



Sikringsskap i 1 etg

| | |
|---|---|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år? | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Har eier opplyst om arbeider utført etter opprinnelig byggeår? | Ukjent |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Det er ikke forelagt samsvarserklæring på anlegget. | |
| 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 plugg (støpsel) på berederen brunsvidd? | Ikke relevant, fast tilkobling |
| 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

Sikringsskap er plassert : I teknisk rom i kjeller, og i Entre 1 etg

Boligen har følgende oppvarmingskilder :
Gulvvarme : På bad og entre i 1 etg og Bad og vaskerom i kjeller
Varmepumpe : Ja i stue 1 etg
Peis : Ja, 2 stk i 1 etg, og en i kjeller.
El-ovner : Ja

| | |
|---|---|
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | Ja |

En utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av elektrofaglig person i.h.t NEK 405-2-3 anbefales fordi :
1 ) Det ikke er utført El-tilsyn siste 5 år på anlegget.
2 ) Det mangler samsvarserklæring / dokumentasjon på anlegg, eller endringer installert eller utført etter 1.1.1999

## 6.15 Varmesentral



Varmepumpe

| | |
|---|---|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Varmepumpe er fra 2024. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Ukjent | |

**Totalvurdering av varmesentral** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med varmepumpe / varmeanlegg i.h.t sjekkpunkt 12.5 og 12.8 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## 6.16 Varmtvannsbereder



Varmtvannsbereder

| | |
|---|---|
| Plassering bereder | |
| Teknisk rom | |
| Fundament | |
| Plassert på gulv | |
| Årstall | |
| 2017 | |
| Størrelse | |
| 198 liter | |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder? | Nei |
| Er bereder over 20 år? | Nei |

**Oppsummering av varmtvannsbereder** **TG-2**

Varmtvannsbereder er plassert i tørt rom uten hverken sluk og har heller ikke automatisk vannstoppventil . (TG 2)
Det kan derfor være risiko for vannskader ved eventuell lekkasje fra varmtvannstanken.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det kan anbefales montert vannføler og automatisk vannstoppventil, for automatisk avstenging ved eventuell lekkasje.

## 6.17 Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig ventilasjon |

Boligen har naturlig ventilasjon via ventillister i vindu og/eller ventil i yttervegg

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

## 6.18 Våtrom: Bad i kjeller



Bad



Fall til sluk

### Overflate

Beskrivelse av overflate

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Baderomspanel
Himling :Malt panel
Gulv : Flis

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

Badet er oppgradert i 2017

| | |
|---|---|
| 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**

Fall til sluk er mål til : 12mm + oppkant 80mm oppkant

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |




Innredning



Sluk

| | |
|---|---|
| Type sluk | Plast |
| 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-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Slette skuffefronter
Sevant : Enkel heldekkende
Speil : Ja med beslysning
Blandebatteri : Standard

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

SANITÆRUSTYR på våtrommet :
Dusjhjørne med svingdører
Toalett : Gulvmontert

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

## Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-IU |
|---|---|

Det er ikke foretatt 73mm hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er mur / betongvegg. (TGIU)
Samtidig er det ikke funnet annet mulig sted å foreta hulltaking.
Hindringer andre vegger : Tilstøtende murvegg, yttervegg, vaskerom
Det er derfor kun foretatt fuksøk isteden.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.19 Våtrom: Vaskerom i kjeller



Vaskerom



Fall til sluk

### Overflate

| Beskrivelse av overflate |
|---|

Våtrommet har følgende overflater :
Vegger : Malt mur/betong
Himling : Malt panel
Gulv : Flis

| | |
|---|---|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |

I følge eier oppgradert i 2017

| | |
|---|---|
| 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 |
|---|---|

Fall til sluk er mål til : 10 mm + 70mm oppkant ved dørterskel

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|---|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |



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-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Beskrivelse innredning :
Fronter : Profilerte fronter
2 stk utslagsvasker
Blandebatteri : Standard

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

**Oppsummering av sanitærutstyr** **TG-1**

### Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Naturlig |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-2**

Det er kun naturlig ventilering i vaskerommet via ventil i yttervegg

**Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales montert mekanisk avtrekk på vaskerommet for bedre luftgjennomstrømning

### Fuktmåling

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

**Oppsummering av fukt** **TG-0**

Det er ikke foretatt 73mm hulltaking fordi tilstøtende konstruksjon bak våtsone er mur / betongvegg. (TGIU)
Samtidig er det ikke funnet annet mulig sted å foreta hulltaking.
Hindringer andre vegger : Tilstøtende murvegg, yttervegg, eller bad
Det er derfor foretatt fukmåling i innvendig innkassing på vaskerom uten utslag på fukt.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.20 Våtrom: Bad i 1 etg




Bad



Fall til sluk




### Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Våtrommet har følgende overflater :<br>Vegger : Baderomsplater<br>Himling : Malt panel<br>Gulv : Flis | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet er oppgradert i 2017 | |
| 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** |
|---|---|

Fall til sluk er mål til : 13mm + oppkant 35mm

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets overflater i.h.t sjekkpunktene 1.1-1.2 og 1.7 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

### 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? | 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 |

Sluk



Fuktmåling

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk** **TG-1**

Det er ikke påvist noen direkte skader, feil eller mangler med våtrommets membran, tettesjikt eller sluk i.h.t sjekkpunkt 1.3 i NS 3600. Det angis (TG 1) når bygningsdelen er eldre enn 5 år, ingen avvik og ellers normalt slitt som forventet i.h.t alder.

## Sanitærutstyr

| Beskrivelse |
|---|
| Beskrivelse innredning :<br>Fronter : Slette skuffefronter<br>Sevant : Enkel heldekkende<br>Speilskap : med belysning<br>Blandebatteri : Standard |

| | |
|---|---|
| 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 er påvist at det ikke er en spalte / avløp fra innebygd sisterne som kan lede lekkasjevann til gulv. Heller ikke påvist annen løsning for avløp fra sisterne som skal sørge for at eventuell lekkasje fra den innebygde sisternen renner ut på gulv, eller til toalettskål (TG 2).

**Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Det kan anbefales dokumentasjon på om det foreligger annen løsning for drenering av lekkasjevann fra sisterne.

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |

**Oppsummering av ventilasjon** **TG-1**

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

## Fuktmåling

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

| Oppsummering av fukt | TG-0 |
|---|---|

Det er foretatt 73mm hulltaking under befaring :
Sted : Bak brukssone / dusjsone i tilstøtende soverom
Konstruksjon : Stenderverk i trevirke.
Målepunkt : I bunnsvill
Materiale : Trevirke

Fuktmåling ble foretatt med Protimeter MMS3 med pigg i bunnsvill, ingen utslag (TG 0).
Ingen utslag angir SORT sone og GODKJENT faktisk fuktinnhold < 6 %.

### Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |

## 6.21 Overflater andre rom

Beskrivelse

Takhøyde i 1 etasje : 2,35m
Takhøyde i kjeller : 2,10m

Overflater andre rom i boligen : (Bad / Våtrom beskrives i respektive kapitler) :

1 ETG :

STUE / KJØKKEN :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : malt panel

SOVEROM 1 :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : takess

SOVEROM 2 :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : takess

SOVEROM 3 :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : takess

GANG :
Gulv : parkett
Vegger : malte plater
Himling : malt panel

ENTRE :
Gulv : Flis
Vegger : malte plater
Himling : malt panel

KJELLER :

STUE :
Gulv : parkett
Vegger : Teglstein
Himling : malt panel

SOVEROM :
Gulv : parkett
Vegger : panel
Himling : panel

**Oppsummering** **TG-1**

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

## 6.22 Radon

| Beskrivelse |
| --- |
| Det er ikke forelagt radonmålinger på eiendommen.<br>I.h.t NGU ( Norges geologiske undersøkelser) er forekomst av Radon på adressen vurdert til : Moderat til lav<br>Det kan likevel anbefales utført radonmålinger i rom for varig opphold, fortrinnsvis vinterstid for å avklare eventuelle radonnivåer og eventuelle tiltak ved radonnivåer utover maks anbefalte verdier i.h.t Statens Strålevern. |

## 6.23 Ikke relevante bygningsdeler

**Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:**

- Krypkjeller
- Oljetank
- Vannbåren varme

# Signing Information



**Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

| | | |
|---|---|---|
| Torill Iren Wiggins | 9578-5993-4-4648075 | 2026-05-21 16:42:19 |

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
21. mai 2026

Oppdragsnummer
10-0190/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Havnehagen 31, 3075 BERGER

**Meglerfirma**
Nordvik Drammen

**Selgere**
Torill Iren Wiggins

**Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?**
15. november 2025

**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: 6634138
Forsikret i: Storebrand

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2017 tidligere eier Weum var rørlegger oppgradert bad oppe og nede i kjelleren. (Weum Rørservice AS) Varmekabler, fliser, tettesjikt membran og sluk. Gulvklosset nede vegg klosset oppe 2017 Skiftet alle vannrør (rør i rør)

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Weum tidligere eier (Weum Rørservice AS)

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Tidligere eier Weum, Weum Rørservice AS

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2014 Tidligere eier Weum bygget ut, byttet utvendig kledning , satt inn bjelker på vegg og tak. 12 vinduer skiftet. Utført av Skinnes Tretjeneste. Montering av terrasse på øst og nordsiden av tidligere eier Weum i 2017

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skjevhet i bygg. Faglært Bjørn Weum, Torger Ruud, ufaglærte Olav Weum, Gjermund Weum. Oppgjekking av tilbygg 2013

---

**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:** 2017 Sande elektriske Richard Davidsen Skiftet fordelerskap. Ny kabel til begge bad, kjøkken, montert stikk kontakter.

---

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

Ja

**Når ble kontrollen utført?** Per Weum, Sande elektriske

---

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

Nei

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** 2017 tidligere eier Weum, Weum Rørservice AS Skiftet alle vannrør i boligen (rør i rør)

---

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

Ja, faglært

**Var tiltaket søknadspliktig?**

Ja

**Har arbeidet blitt godkjent?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Per informasjon fra tidligere eier Weum. Det ble gravd ut til kjeller i 1977 og ny garasje 2006

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Alt er kommunalt

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Tidligere eier Weum var usikker på om det var olje tank

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skjerdal graving og transport tidligere eier Weum fikk gravd større gårdsplass fra kommunal vei. Steinsetting gjort av tidligere eier Weum. 2013 satte inn røykrør og ny peisovn gjort av firma Murer. 2024 ny varmepumpe Brødrene Dahl.

---

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

Nei

---

## Feil og mangler

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet. Feier var her i mars og alt var ok

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet om. Har ikke krypkjeller

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet om

---

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

Ja

**Beskriv:** Vegg i kjellerbod har sprekk. Har ikke sett forandringer siden vi flyttet inn.

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke hatt problemer. Ikke som jeg har sett

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet

## 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

**Eventuell kommentar:** Vet ikke

**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?**

Ja

**Beskriv:** Fikk varsel om en nabo oppe i Bergeråsen som forbedrer huset/kjeller

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet

---

**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

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet om

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Ikke som jeg vet

---

## 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: 10-0190/26**

# Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

| Navn | Dato |
| --- | --- |
| **Torill Iren Wiggins** | **2026-05-21** |

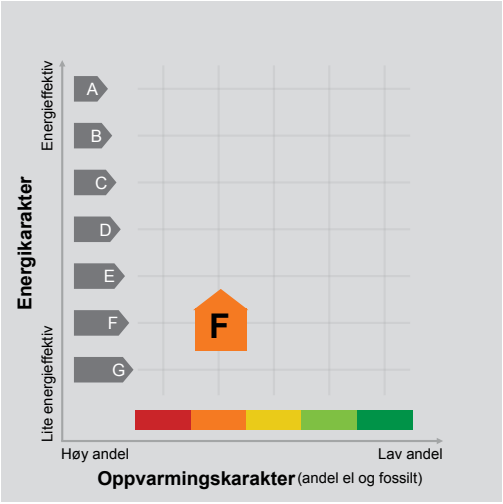
Identifikasjon

Torill Iren Wiggins

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

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Havnehagen 31 |
| Postnummer | 3075 |
| Sted | BERGER |
| Kommunenavn | Drammen |
| Gårdsnummer | 301 |
| Bruksnummer | 61 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 8223211 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-123881 |
| Dato | 21.05.2025 |




**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)

**- Montere urbryter på motorvarmer**
**- Følg med på energibruken i boligen**
**- Montere automatikk på utebelysning**
**- Spar strøm på kjøkkenet**

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** | 1971 |
| **Bygningsmateriale:** | Tre |
| **BRA:** | 220 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 2 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

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

## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

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

*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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

### Tiltak 18: 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.

1/61 1

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

0.K

...Moelven Consult A/S...,.....
Konventveien 100.,
...Oslo 2.....

Etter besiktigelse foretatt den ..17/6-71..... gis herved midlertidig

brukstillatelse av....Bolig nr. 1..... på eiendommen

Bergeråsen, en parsell av gnr. 1. bnr. 12.

Merknader:

Følgende arbeider gjenstår:
Delvis planering rundt huset
Inngangstrammer.

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen ...1.sept.1971

Besiktiget:
O.J.Mentzoni

.Svelvik..... den ...21.6.71.....

.....

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

**FERDIGATTEST**
(Bygningslovens § 99, nr. 1)

SVELVIK INGENIØRVESEN

KOPI

Moelven-Consult A/S.,
Konventveien 100.,
Oslo 2

| Journalnr. |
| --- |
| Dato, avsluttende synsforr. |

| | |
| --- | --- |
| Arbeidssted | Bergeråsen |
| Arbeidets art | 87 Nybygg |
| Bygningens art | Våningshus |
| Byggherre | Moelven-Consult A/S |
| Byggemelder | " " |
| Ansvarshavende | Jan Amble |

Ovennevnte byggearbeid er utført under ~~løvmessig~~ tilsyn.
Ved avsluttende synsforretning er det ikke påvist mangler som tyder på at arbeidet ikke ble utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser (jfr. dog evt. merknader nedenfor).
Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i den tillatelse som er gitt (eller til annet formål enn den tidligere har tjent)— uten at særskilt tillatelse er innhentet fra bygningsrådet (jfr. § 93).

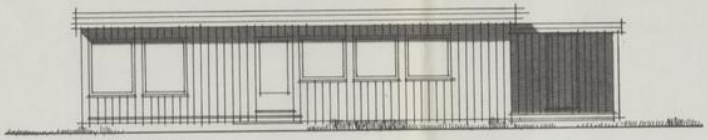
Merknader :

Ferdigattesten gjelder: hus nr. 1,2,3,3A,3B,4A,4B,5,6,7,8,9A, 9B,10A,10B,11A,11B,12A,12B,13A,13B,13C,14A,14B,15,15A,16,17, 18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37, 38,39,40,41,42,42A,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54,54A, 55,56,57,57A,58,59,60,61,62,63,64,64A,65,66,67A,67B,68A,68B, 69A og 69B.

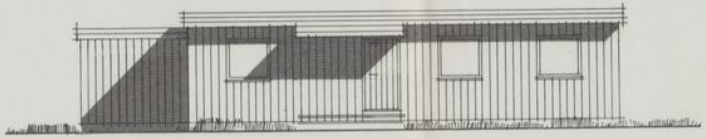
Svelvik den 29/12-71

K.R

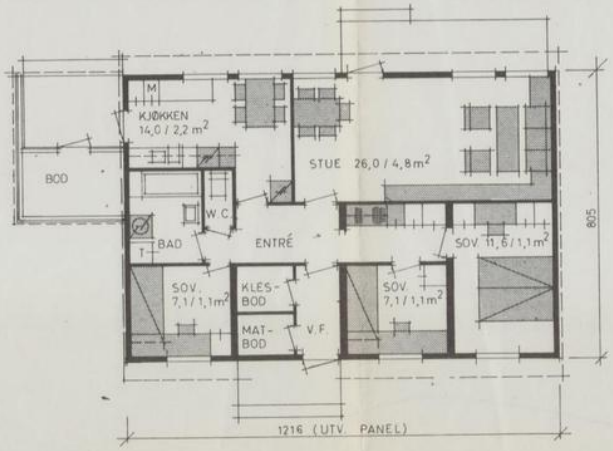
Nr. 2253 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-69

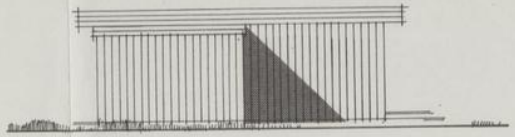


STUE - SIDE

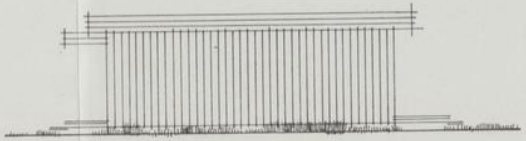


INNGANGS - SIDE

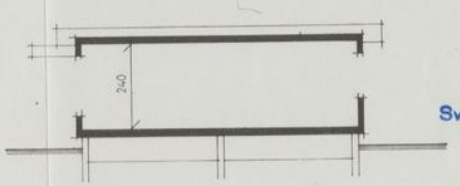


GAVL MED BOD



GAVL




SNITT

Svelvik Bygningsråd
Sak 52/71
J. Olsen

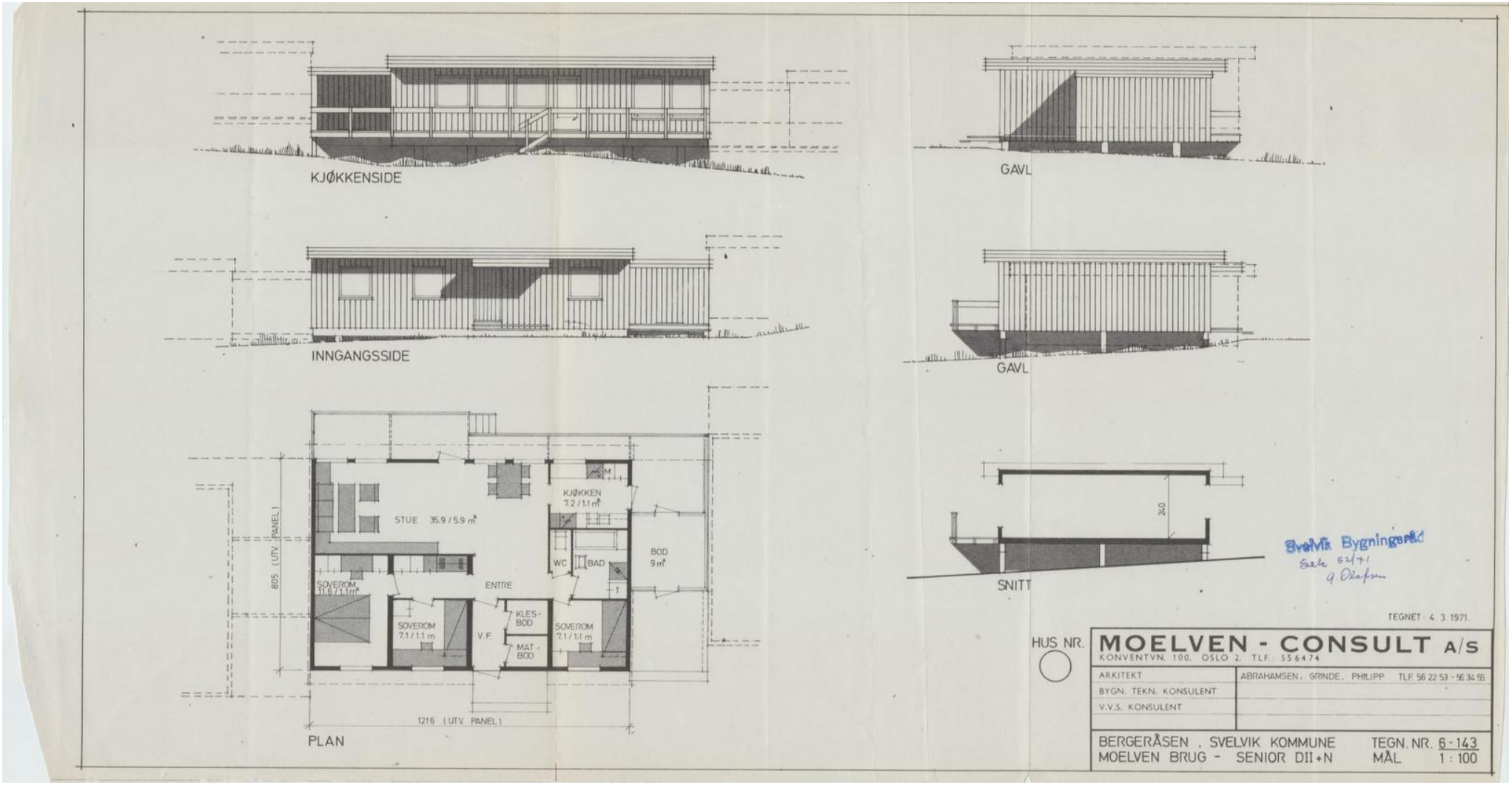
TEGNET : 4.3.1971.

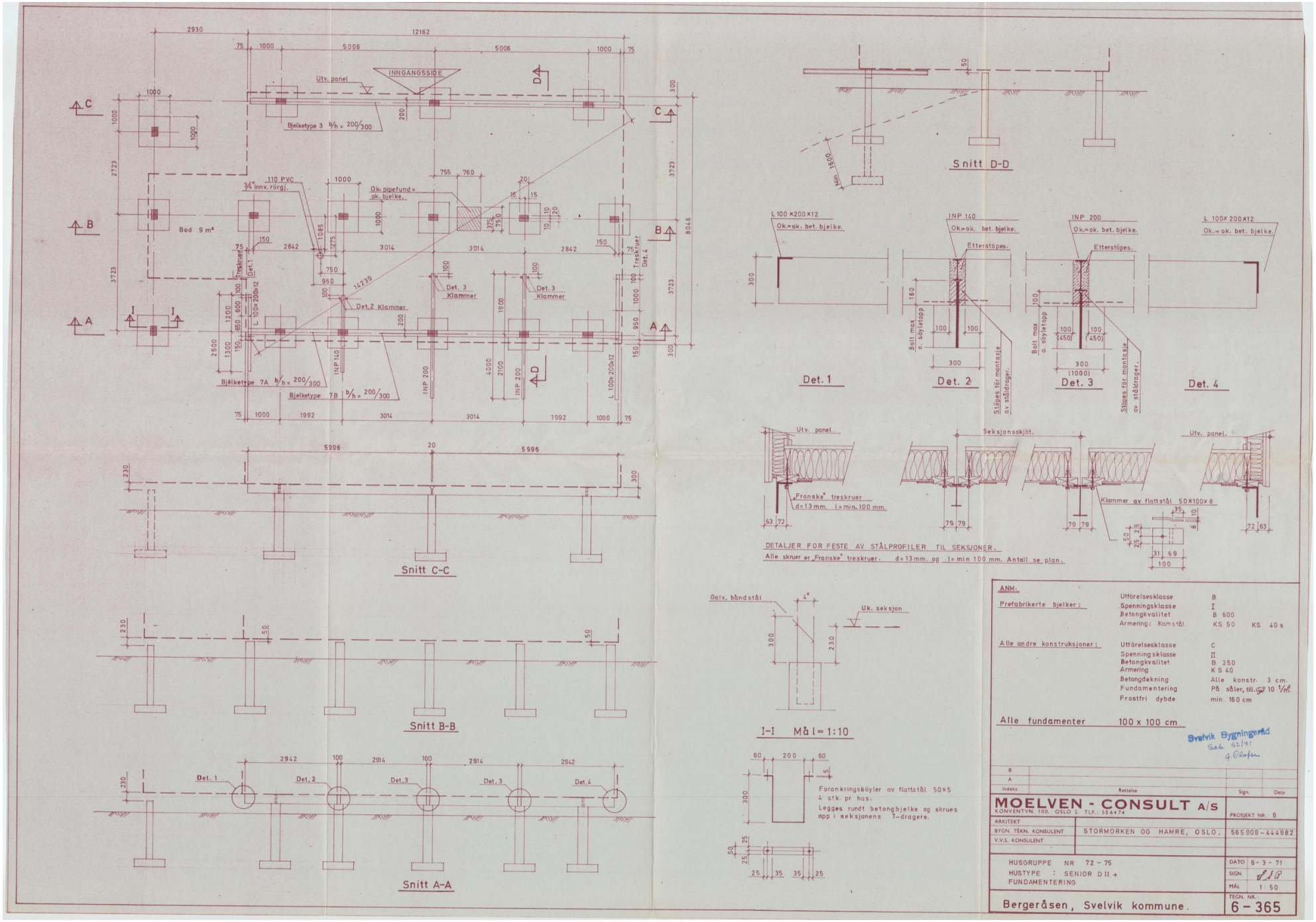
HUS NR.

**MOELVEN - CONSULT A/S**
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF.: 55 64 74

| | |
|---|---|
| ARKITEKT | ABRAHAMSEN, GRINDE & PHILIPP TLF. 56 22 53 - 56 34 55 |
| BYGN. TEKN. KONSULENT | |
| V.V.S. KONSULENT | |

BERGERÅSEN., SVELVIK KOMMUNE TEGN. NR. 6 - 141
MOELVEN BRUG - SENIOR D I÷N MÅL 1 : 100


KJØKKENSIDE
INNGANGSSIDE
PLAN
STUE 35.9 / 5.9 m²
KJØKKEN 7.2 / 1.1 m²
M
WC
BAD
BOD 9 m²
ENTRE
V.F.
KLES-BOD
MAT-BOD
SOVEROM 7.1 / 1.1 m
SOVEROM 7.1 / 1.1 m
SOVEROM 11.6 / 1.1 m²
805 (UTV. PANEL)
1216 (UTV. PANEL)
GAVL
GAVL
SNITT
240
Svelvik Bygningsråd
Sak 52/71
TEGNET: 4. 3. 1971
HUS NR.
MOELVEN - CONSULT A/S
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF.: 556474
ARKITEKT
ABRAHAMSEN. GRINDE. PHILIPP TLF 56 22 53 - 56 34 55
BYGN. TEKN. KONSULENT
V.V.S. KONSULENT
BERGERÅSEN . SVELVIK KOMMUNE
MOELVEN BRUG - SENIOR DII+N
TEGN. NR. 6-143
MÅL 1 : 100




ANM.

| | | |
|---|---|---|
| Prefabrikerte bjelker: | Utførelsesklasse | B |
| | Spenningsklasse | I |
| | Betongkvalitet | B 600 |
| | Armering: Kamstål | KS 50 KS 40 s |
| Alle andre konstruksjoner: | Utførelsesklasse | C |
| | Spenningsklasse | II |
| | Betongkvalitet | B 250 |
| | Armering | KS 40 |
| | Betongdekning | Alle konstr. 3 cm. |
| | Fundamentering | På såler, till. $\sigma_F$ 10 kp/cm² |
| | Frostfri dybde | min. 160 cm |

Alle fundamenter 100 x 100 cm

Svelvik Bygningsråd
Sak 52/71
G. Olsen

| Indeks | Rettelse | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|
| B | | | |
| A | | | |

**MOELVEN - CONSULT A/S**
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF.: 556474

PROSJEKT NR. 6

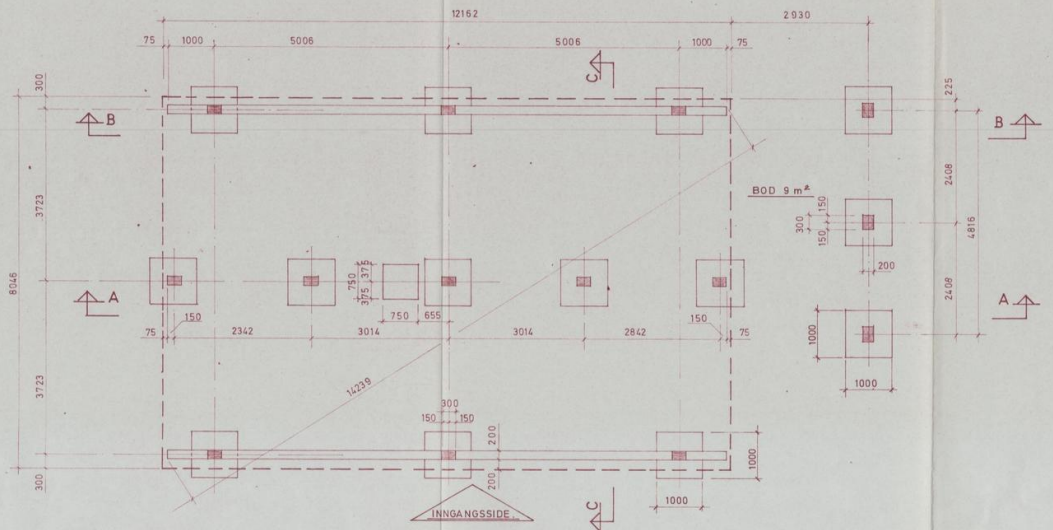
| | |
|---|---|
| ARKITEKT | |
| BYGN. TEKN. KONSULENT | STORMØRKEN OG HAMRE, OSLO. |
| V.V.S. KONSULENT | |

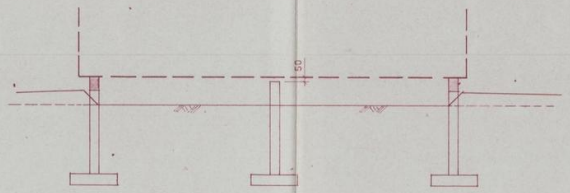
565909-444982

HUSORUPPE NR 72 – 75
HUSTYPE : SENIOR D II +
FUNDAMENTERING

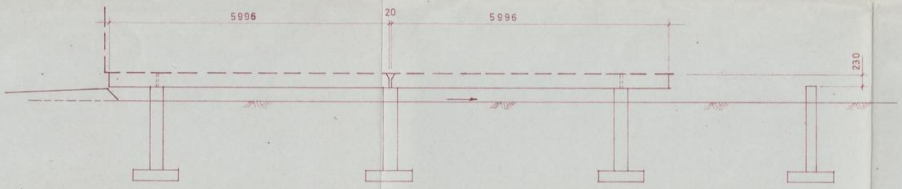
DATO 6-3-71
SIGN. EB
MÅL 1:50
TEGN. NR. 6 – 365

Bergeråsen, Svelvik kommune.

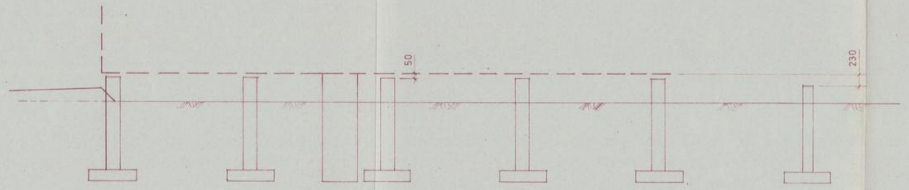



Snitt C-C




Snitt B-B




Snitt A-A

Anm:

| | | |
|---|---|---|
| Prefabrikerte bjelker: | Utførelsesklasse | : B |
| | Spenningsklasse | : I |
| | Betongkvalitet | : B 600 |
| | Armering: Kamstål | : K.S. 50 og K.S. 40 s |
| Alle andre konstruksjoner: | Utførelsesklasse | : C |
| | Spenningsklasse | : II |
| | Betongkvalitet | : B 250 |
| | Armering | : K.S. 40 St 37. |
| | Betongdekning | : Alle konstr 3 cm. |
| | Fundamentering | : På såler: Till $\sigma$gr=10 t/m² |
| | Frostfri dybde | : Min 160 cm. |

Alle fundamenter 100 x 100 cm.

Svelvik Bygningsråd
Sak 52/71
G. Olafsen

| Indeks | Rettelse | Sign. | Dato |
|---|---|---|---|
| B | | | |
| A | | | |

**MOELVEN - CONSULT A/S**
KONVENTVN. 100. OSLO 2. TLF. 55 84 74

PROSJEKT NR. 6

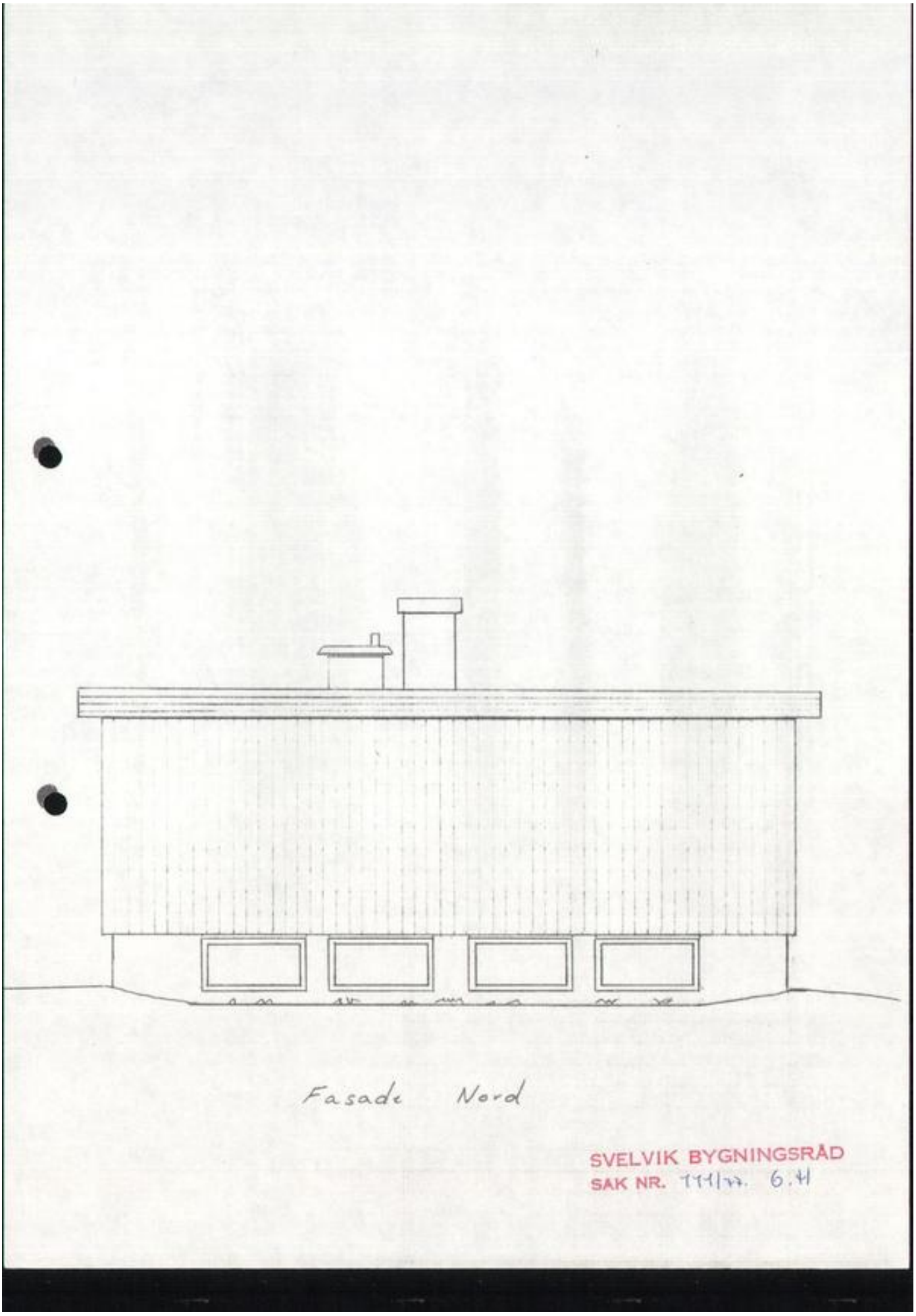
| | | |
|---|---|---|
| ARKITEKT | | |
| BYGN. TEKN. KONSULENT | STORMORKEN OG HAMRE OSLO | 5659 09 – 44 49 82 |
| V.V.S. KONSULENT | | |

HUSGRUPPE NR : 76, 78 – 79.
HUSTYPE : SENIOR DII+
FUNDAMENTERING.

DATO 6 - 3 - 71
SIGN.
MÅL 1:50

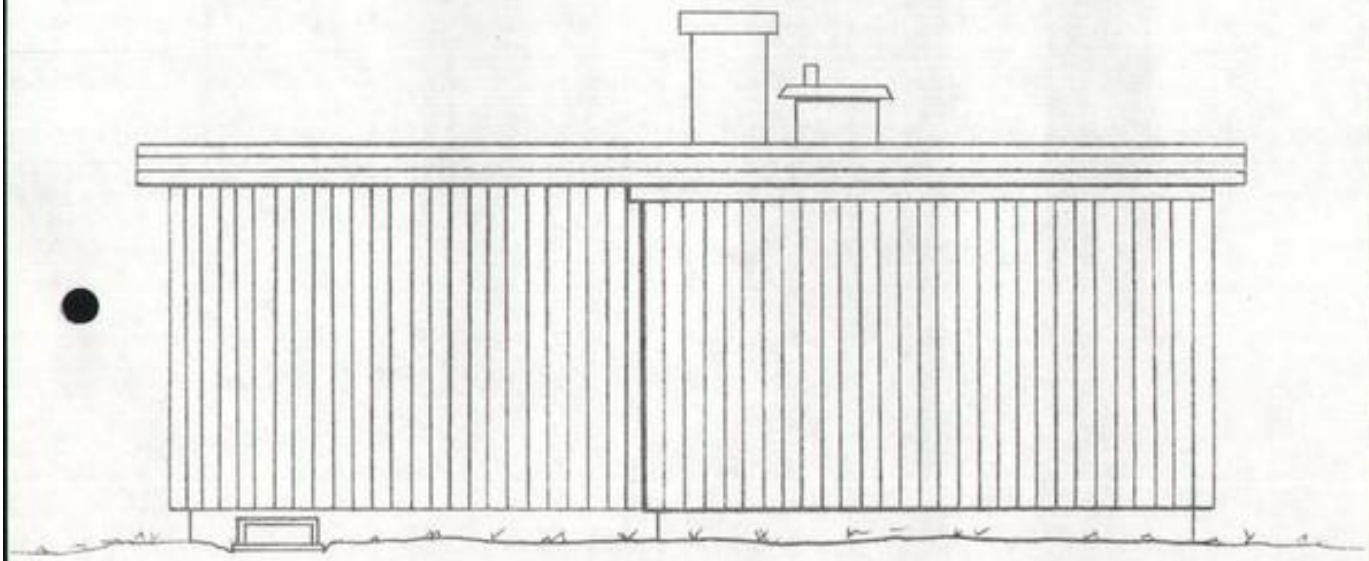
Bergeråsen, Svelvik kommune.

TEGN. NR. 6-366



Fasade Nord

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 111/11. 6.11



Fasade Syd

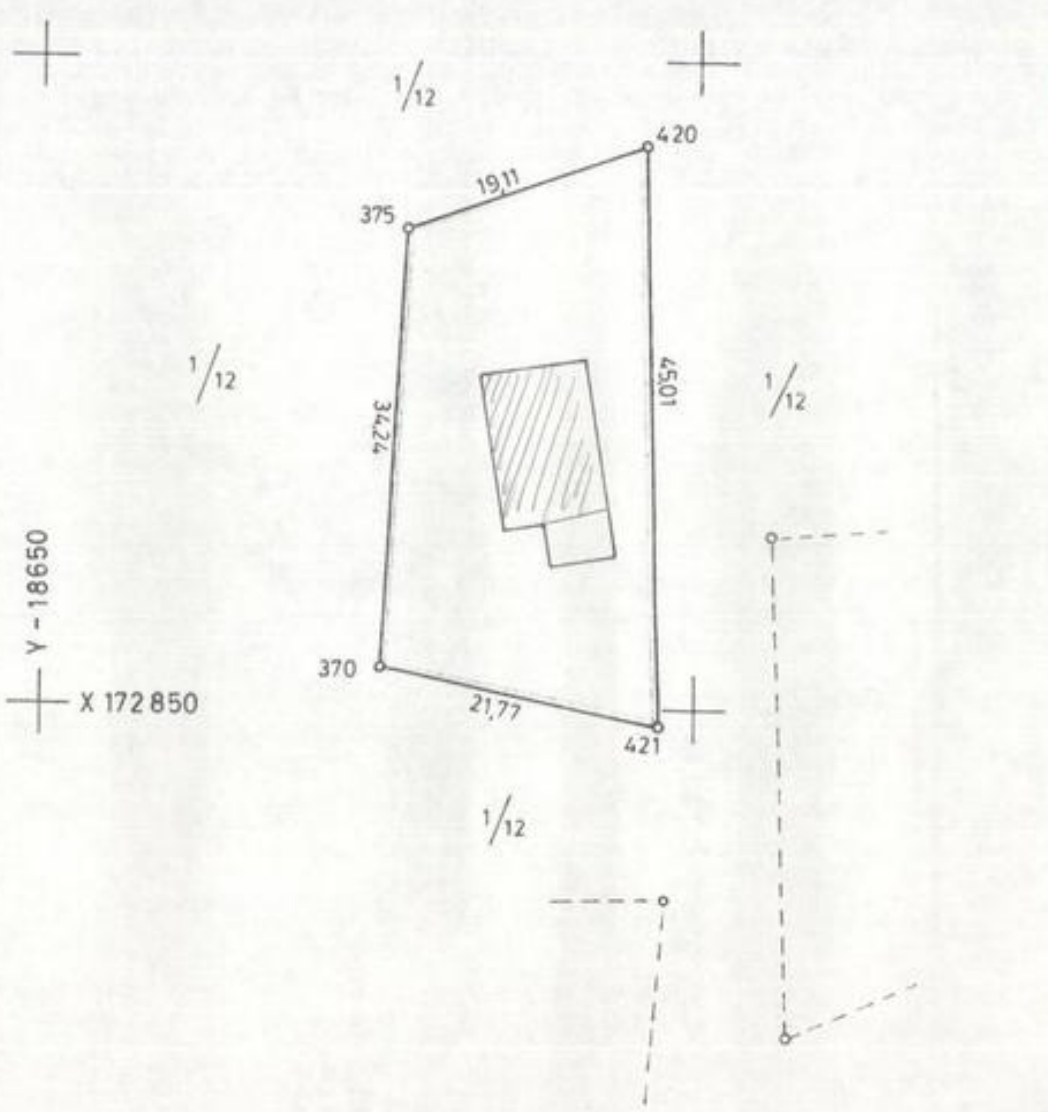
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 111/ 77. 6.H

# MÅLEBREV – KART

Kartpl.

Bruksnavn Tomt nr. 1 gnr. 1 bnr. 61

Areal 778,1 m² Mål 1:500

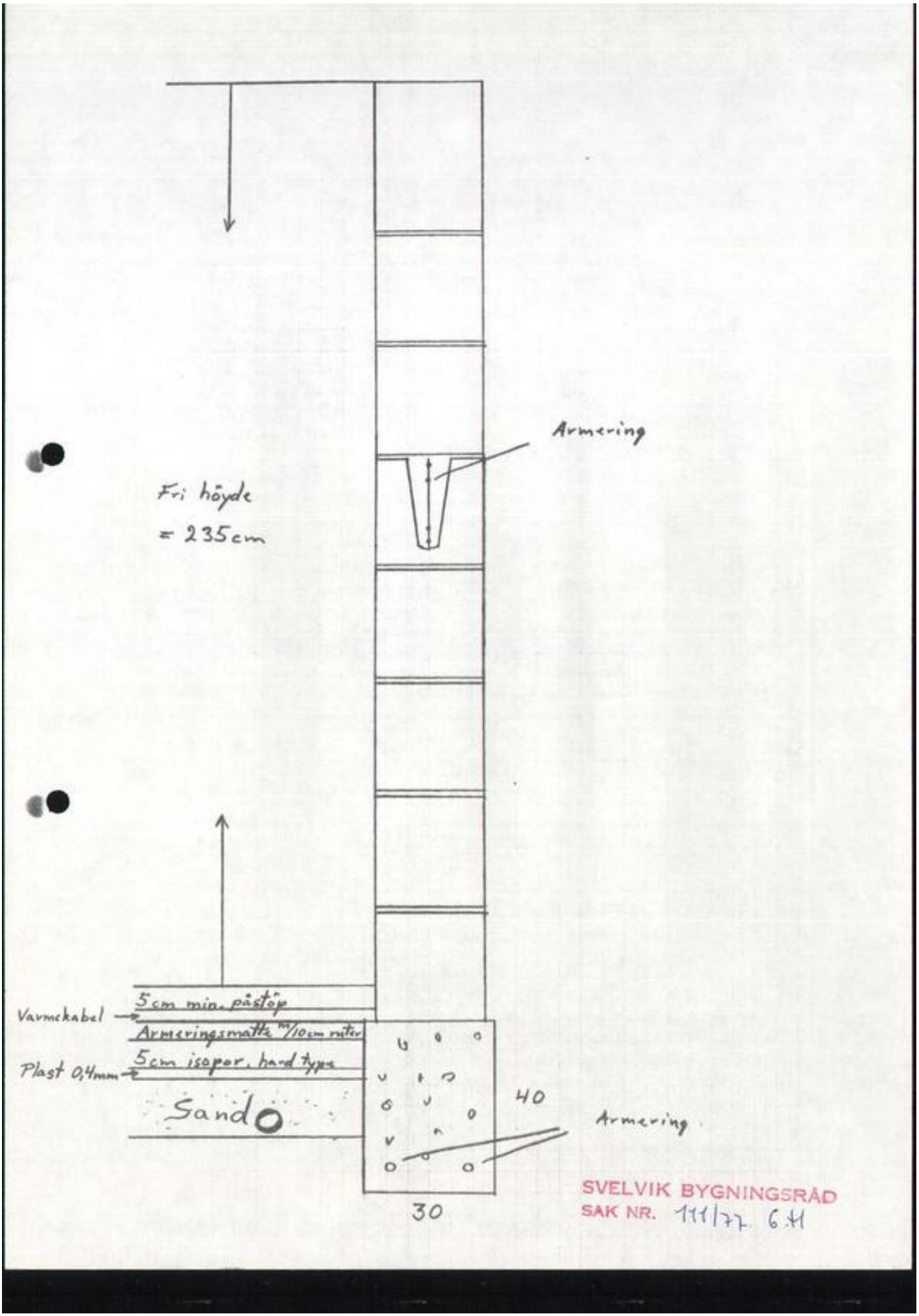


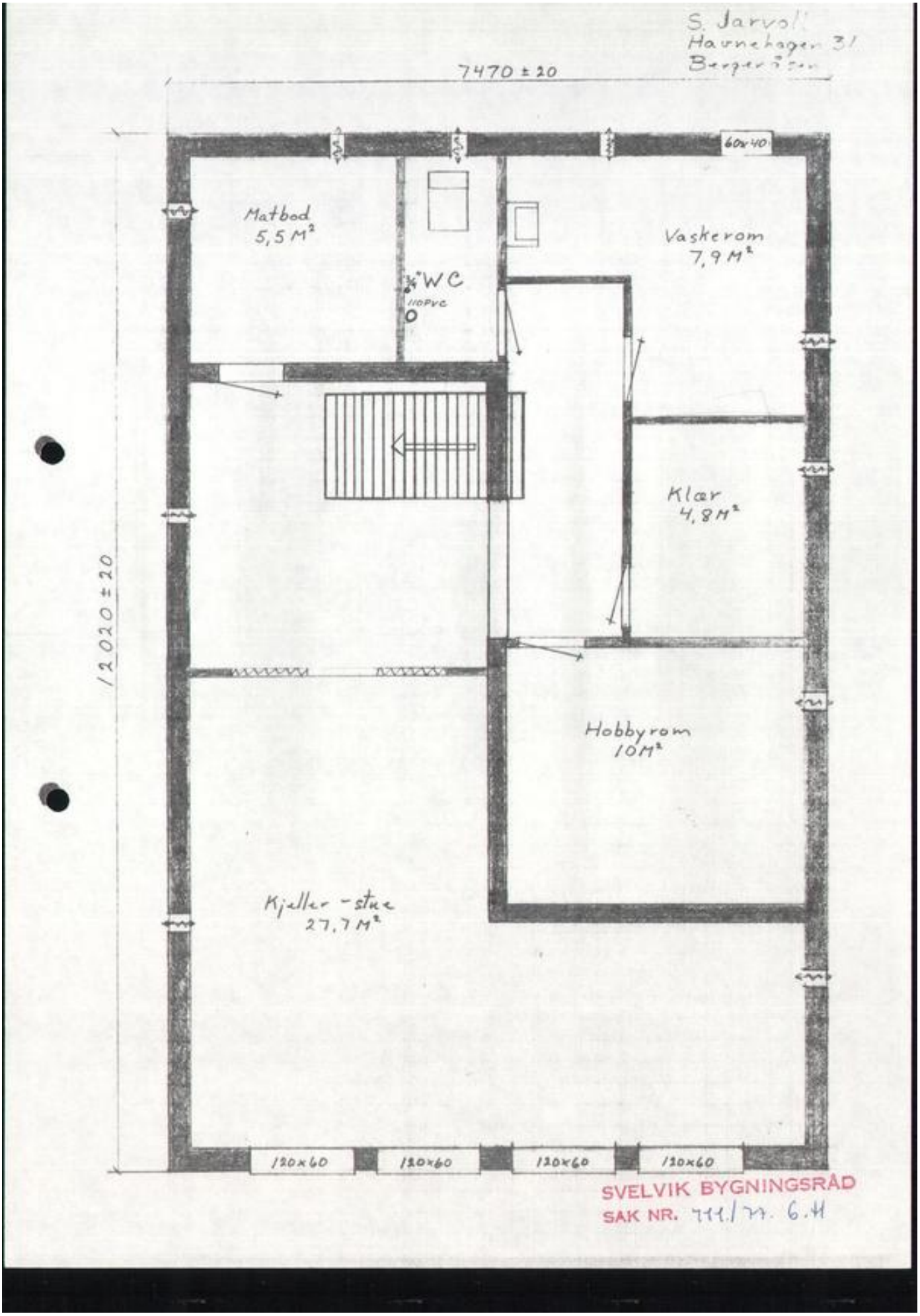

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 111/77. G.H

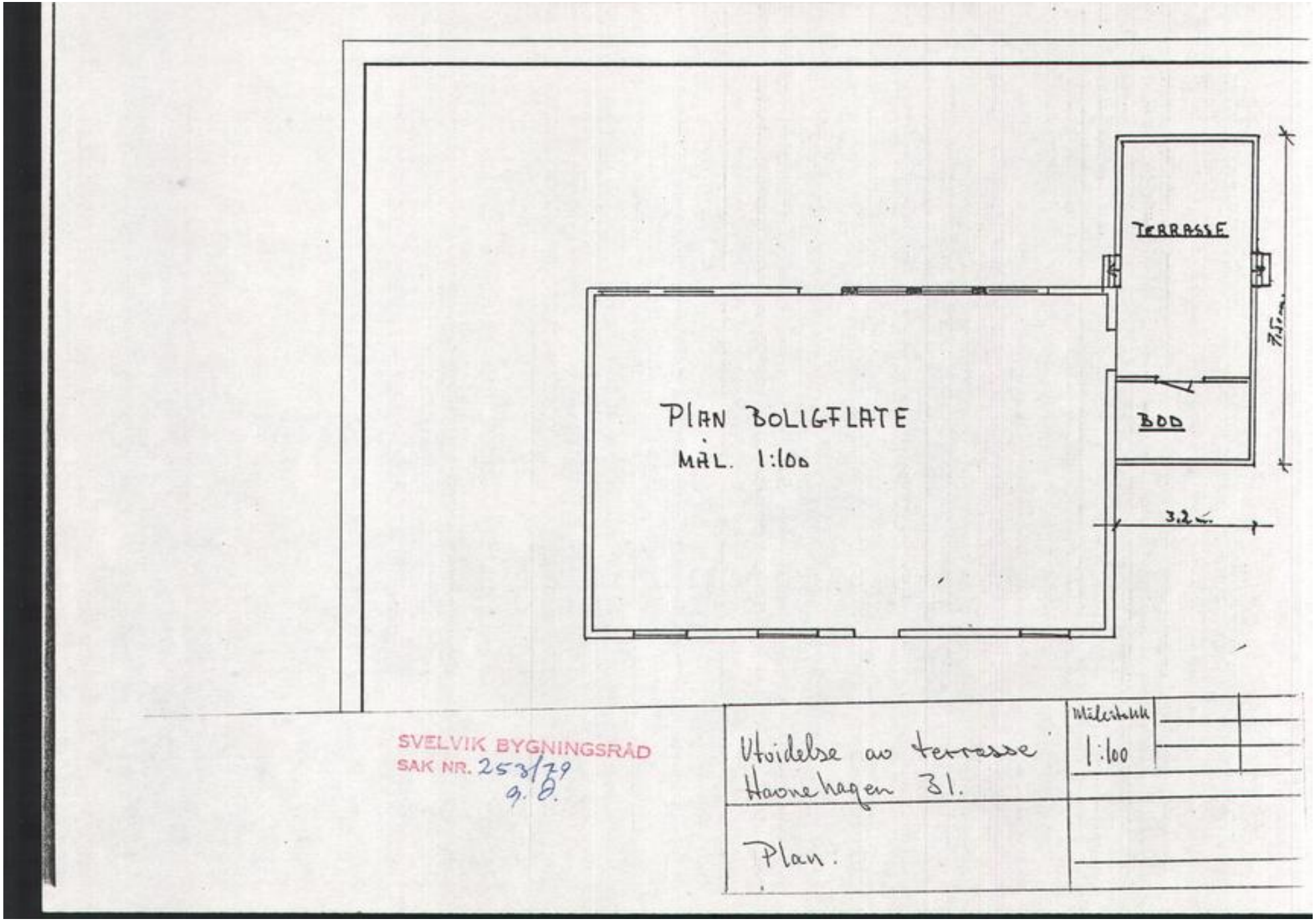
Koordinater

| Pkt | y | x | Pkt | y | x | Pkt | y | x |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 375 | -18622,12 | 172887,01 | | | | | | |
| 420 | " 604,13 | " 893,45 | | | | | | |
| 421 | " 602,62 | " 848,47 | | | | | | |
| 370 | " 623,95 | " 852,82 | | | | | | |

Isen & Stabersen A/S Oslo


Armering
Fri höyde
= 235cm
5cm min. påstøp
Varmekabel
Armeringsmatte m/10cm mitter
5cm isopor, hard type
Plast 0,4mm
Sand
40
Armering
30
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 111/77 6.11


S. Jarvoll
Havnehagen 31
Bergen
7470 ± 20
12020 ± 20
60x40
Matbod
5,5 M²
WC
110PVC
Vaskerom
7,9 M²
Klær
4,8 M²
Hobbyrom
10M²
Kjeller - stue
27,7 M²
120x60
120x60
120x60
120x60
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 711/77. 6.11


TERRASSE
BOD
PLAN BOLIGFLATE
MÅL. 1:100
3,2 m.
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 253/79
9. 8.
Utvidelse av terrasse
Havnehagen 31.
Målestokk
1:100
Plan.

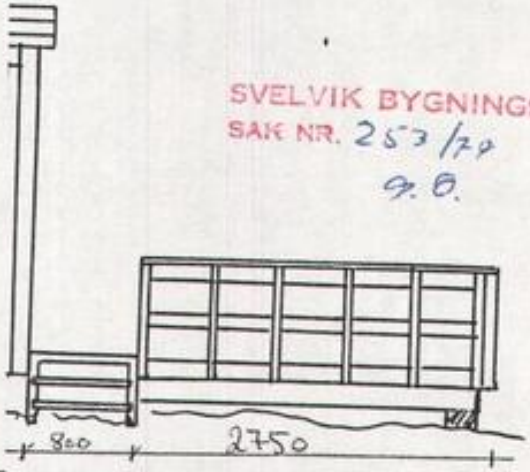
Utvidelse av terrasse.
Haanshagen. 31.

Målestokk | Tegn.
1:50
mål: mm

Fasade mot. Øst.

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 253/79

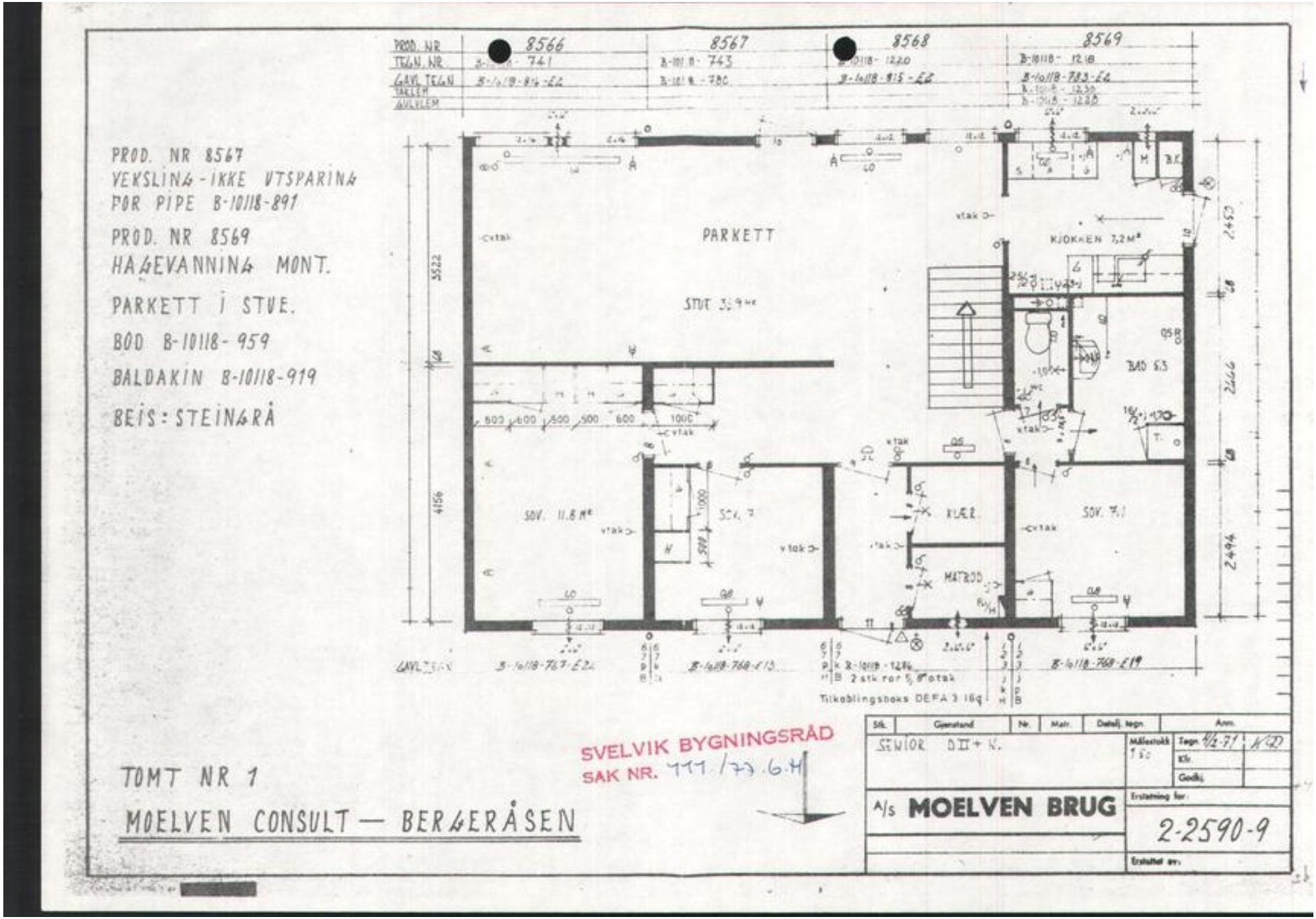
9.0.

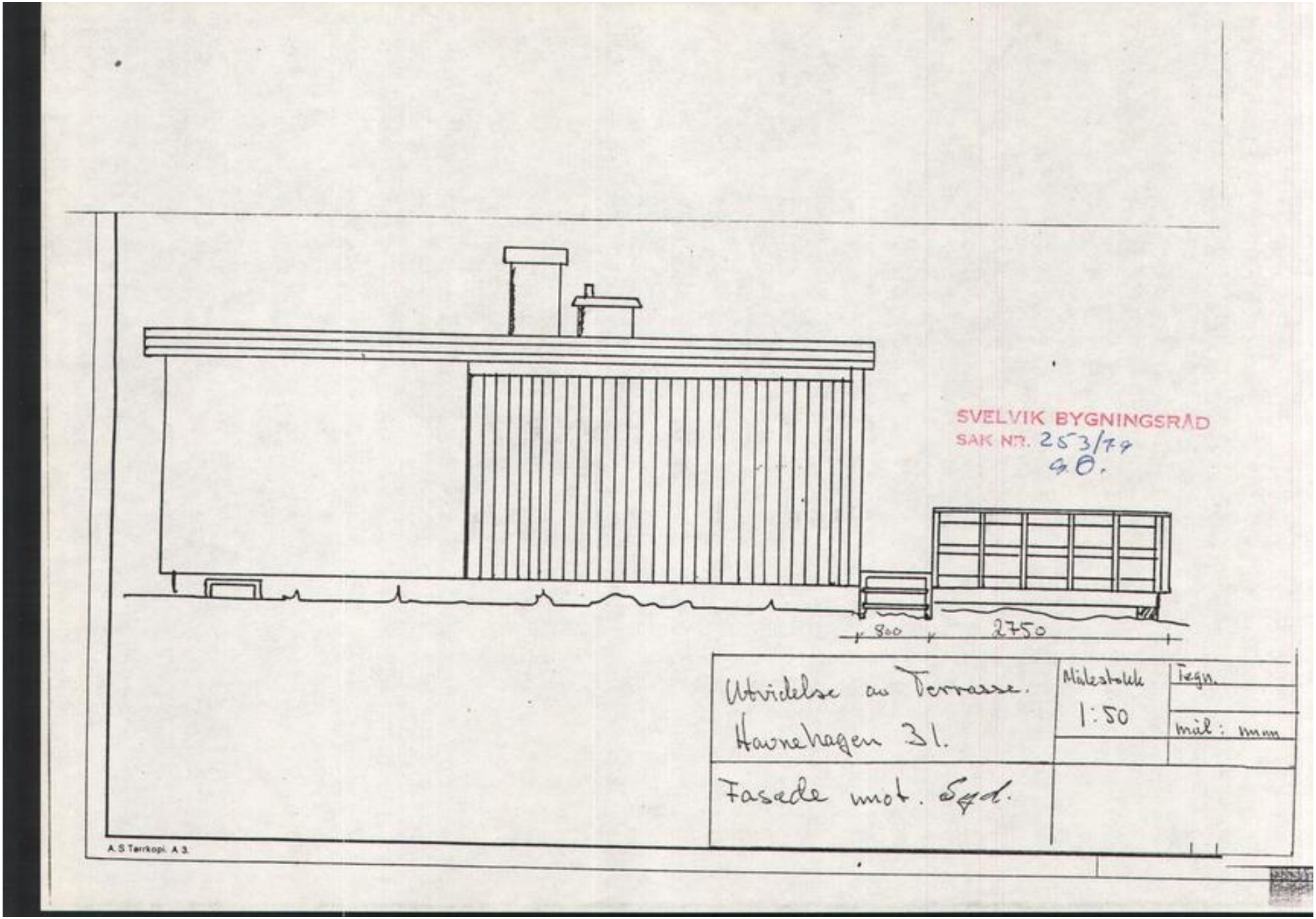


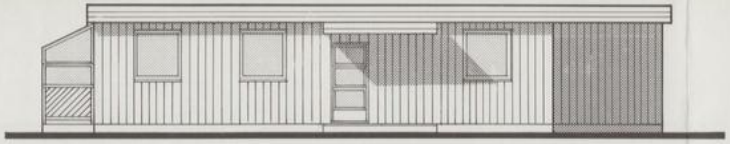

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 253/79
9.10.

| | | |
|---|---|---|
| Utvidelse av Terrasse.<br>Havnehagen 31. | Målestokk<br>1:50 | Tegn.<br>Mål: mm |
| Fasade mot. Nord | | |

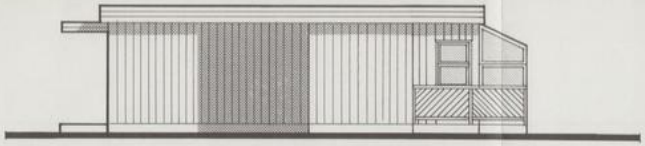
A.S Terrkopi. A 3.


PROD. NR 8566 8567 8568 8569
PROD. NR 8567
VEKSLING - IKKE UTSPARING FOR PIPE B-10118-891
PROD. NR 8569
HAGEVANNING MONT.
PARKETT I STUE.
BOD B-10118-959
BALDAKIN B-10118-919
BEIS: STEINGRÅ
PARKETT
STUE 35 M²
KJØKKEN 7,2 M²
BAD 5,5
SOV. 11,8 M²
SOV. 7
KLER.
SOV. 7,1
MATROM
Tilkoblingsboks DEFA 3 16q
SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 111/77.6.H
SENIOR DII + N.
A/S MOELVEN BRUG
2-2590-9
TOMT NR 1
MOELVEN CONSULT — BERGERÅSEN

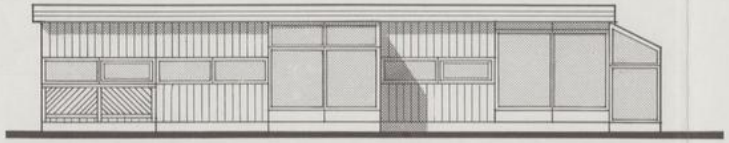

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. 253/79
GO.
800
2750
Utvidelse av Terrasse.
Havnehagen 31.
Målestokk
1:50
Tegn.
mål: mm
Fasade mot. Syd.
A.S Tørrkopi. A 3.



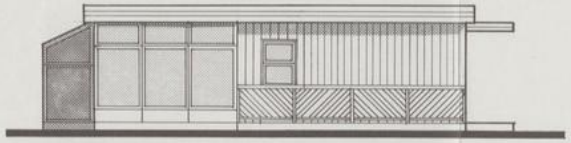
vest



syd



öst



nord

| | | |
|---|---|---|
| A | DIVERSE | 30.05.88 |
| IND | REVISJON | DATO |

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. Nf 217/88 GBI

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. 11. 8. 1988
J.NR.
ARKIV. 511

# Steinn Karlsen enebolig

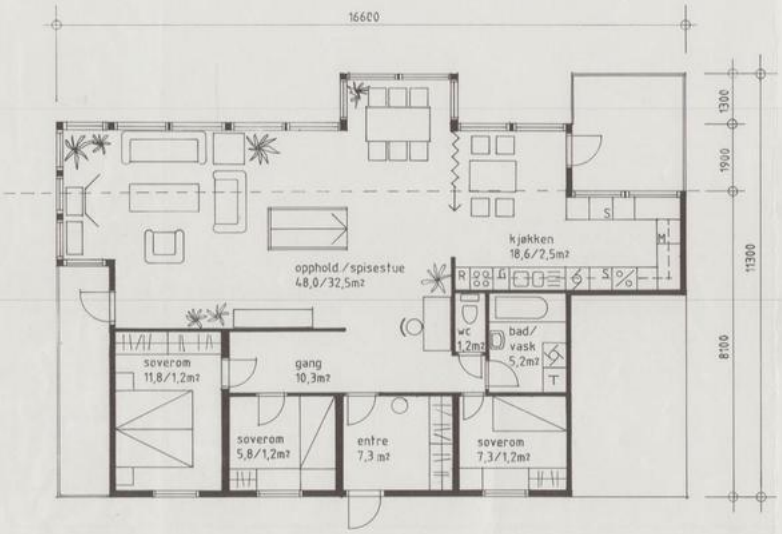
OMBYGGING

FASADER

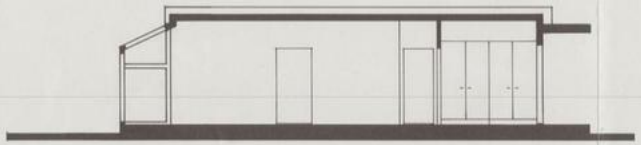
MÅL: 1:100 DATO: 01.05.88

JAN ØYVIND BERNTZEN ARKITEKT MNAL
Knoffs gate 16
3044 Drammen
Telefon (03) 83 82 55
Telefax (03) 89 33 06

01




plan



snitt

| | | |
|---|---|---|
| A | DIVERSE | 30.05.88 |
| IND | REVISJON | DATO |

# Steinn Karlsen enebolig

OMBYGGING

SVELVIK KOMMUNE
TEKNISK SJEF
ANK. 11 8 1988
J. NR.
ARKIV 511

PLAN OG SNITT

SVELVIK BYGNINGSRÅD
SAK NR. ref. 217/88 Gbt

MÅL: 1:100 DATO: 01.05.88

JAN ØIVIND BERNTZEN ARKITEKTMNAL
Knoffs gate 16
3044 Drammen
Telefon (03) 83 82 55
Telefax (03) 89 33 06

02

DATA DESIGN SYSTEM

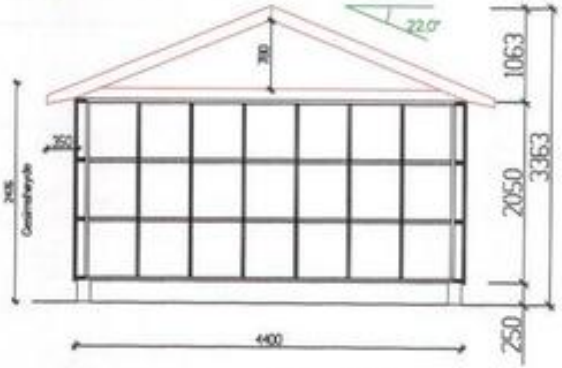
NB! Påføres av kunde:
——— = planlagt terreng
- - - - - - = ordinært terreng

GRIMSTAD® GARASJENE



Fasade Plan

0063241/05 1GP
0 1 SEPT 2005
05/61300 1




Snitt – 1:50



Perspektiv

27/9-05 Ivar Pettersen

SVELVIK KOMMUNE
KULTUR OG TEKNISK SEKTOR
Plan, bygg- og oppmålingsvesen

| | | | |
|---|---|---|---|
| Bta 35,2 m² | Bra | Bwc | Bwr |

UGLAND INDUSTRIER
Kunde Nr.: 620712
www.garasjer.no

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFT

Gunnar Birkheim

**Fasader Snitt Persp**

TYPE C-1, STANDARD STAENDE, 440 x 800 cm – 22°

| TEGNET AV: | SKALA: | DATO: |
|---|---|---|
| jok | 1:100 | 29.08.05 |

TEGNINGS NR.: 07121 504

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MOTTAR I.

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Eiendom: | Gnr: 301 | Bnr: 61 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
| Adresse: | Havnehagen 31<br>3075 BERGER | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk
1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | Husnummer med bokstav | Husnummer |
| Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. | Hekk |
| Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre) | Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) | Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
| Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere) | Teiggrensepunkt | Teiggrense generert |
| Teiggrense fiktiv | Bygningsdelelinje | Bygningslinje |
| Mønelinje | Takkant | Takoverbyggkant |
| Taksprang | Trapp inntill bygg | Veranda |
| Sti | Veg annen avgrensning | Veg fiktiv grense |
| Vegdekkekant | Vegrekkverk | Flaggstang |
| Gjerde | Loddrett mur | Stikkrenne |
| Trapp | Takoverbygg | Udefinerte bygg |
| Bolig | Garasje og uthus | Eiendom |
| Gang- og sykkelveg | Veg | Elv og bekk |
| Kanal og grøft | Gatelys (belysningspunkt) | Mast |
| Masteomriss | Trase | Forsenkningskurve |
| Høydekurve | Bebygd område | Dyrka mark |
| Skog | Annet | |

# Havnehagen 31

Nabolaget Berger - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Godt voksne

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Tømmerås skole (1-7 kl.)** | **9 min** |
| 332 elever, 18 klasser | 8 km |
| **Svelvik ungdomsskole (8-10 kl....** | **8 min** |
| 210 elever, 15 klasser | 7.4 km |
| **Drammen videregående skole** | **36 min** |
| 1250 elever, 51 klasser | 30.1 km |
| **Heltberg vgs. Drammen** | **38 min** |

## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Strøm gamle sykehjem** | **9 min** |
| Linje 91, 93, 98 | 0.6 km |
| **Sande stasjon** | **20 min** |
| Linje RE11 | 15.1 km |
| **Sandefjord lufthavn Torp** | **1 t 1 min** |
| **Oslo Gardermoen** | **1 t 37 min** |

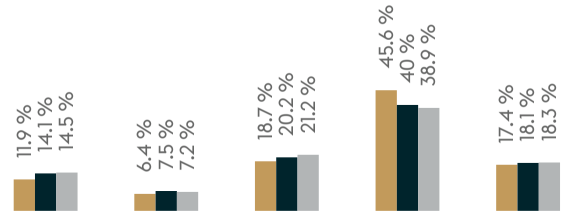
## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Berger barnehage (1-6 år)** | **12 min** |
| 53 barn | 0.9 km |
| **Tømmerås barnehage (1-5 år)** | **13 min** |
| 55 barn | 9.9 km |
| **Nordre Jarlsberg barnehage (0-...** | **13 min** |
| 93 barn | 10.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| **Coop Extra Svelvik** | **7 min** |
| **Kiwi Svelvik Senter** | **11 min** |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Berger | 1 150 | 553 |
| Drammen kommune | 102 272 | 47 036 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

### Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

### Kvalitet på skolene

Veldig bra 79/100

### Naboskapet

Godt vennskap 73/100

## Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

## Sport

| | |
|---|---|
| Berger Skole | 12 min |
| Bergerbanen | 5 min |
| Fitnessplanet Svelvik | 7 min |
| Studio 90 | 10 min |

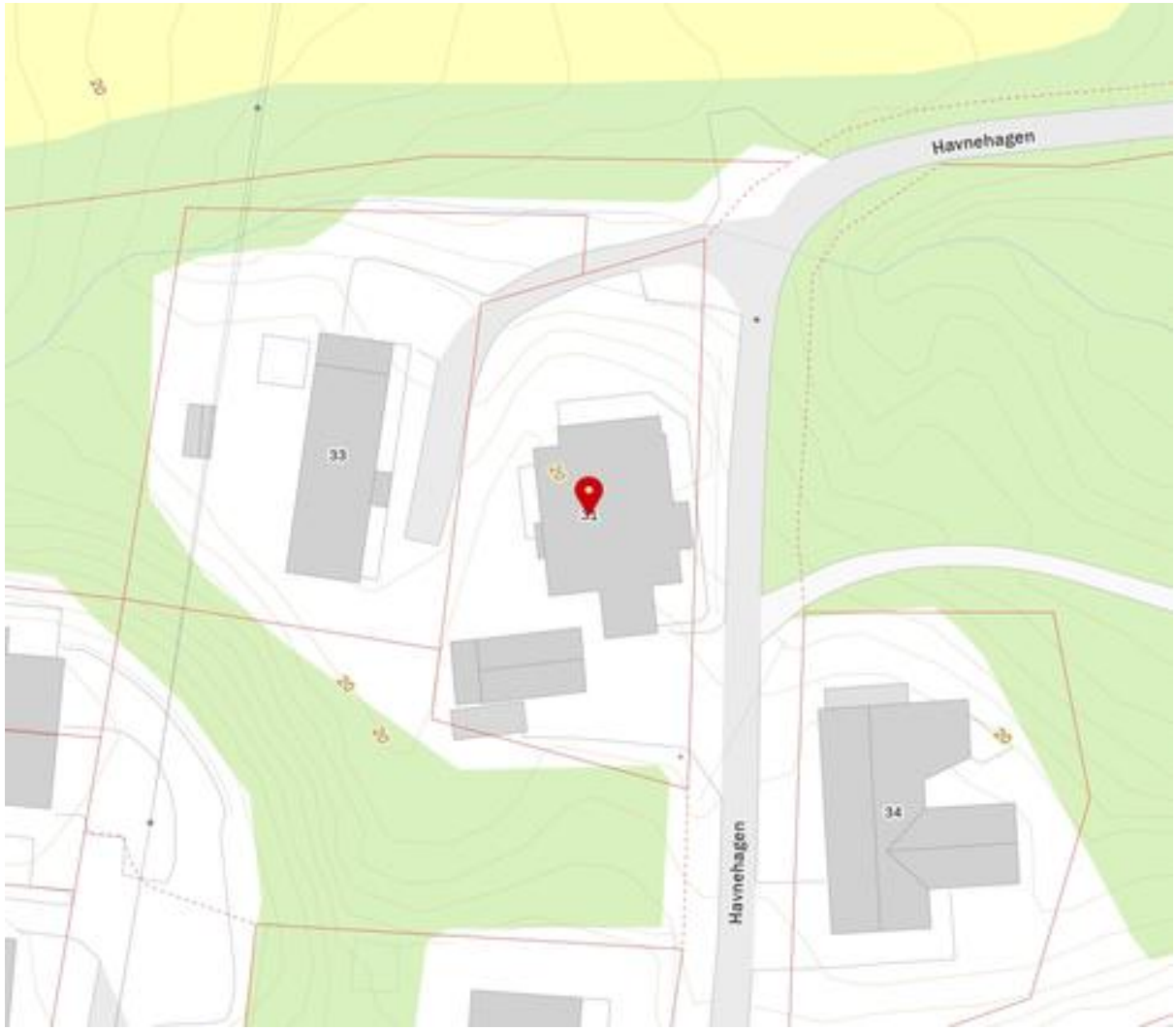
*«Det er helt topp å bo på Berger.»*

— Sitat fra en lokalkjent

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

### Trafikk
Lite trafikk 90/100

### Støynivået
Lite støynivå 84/100



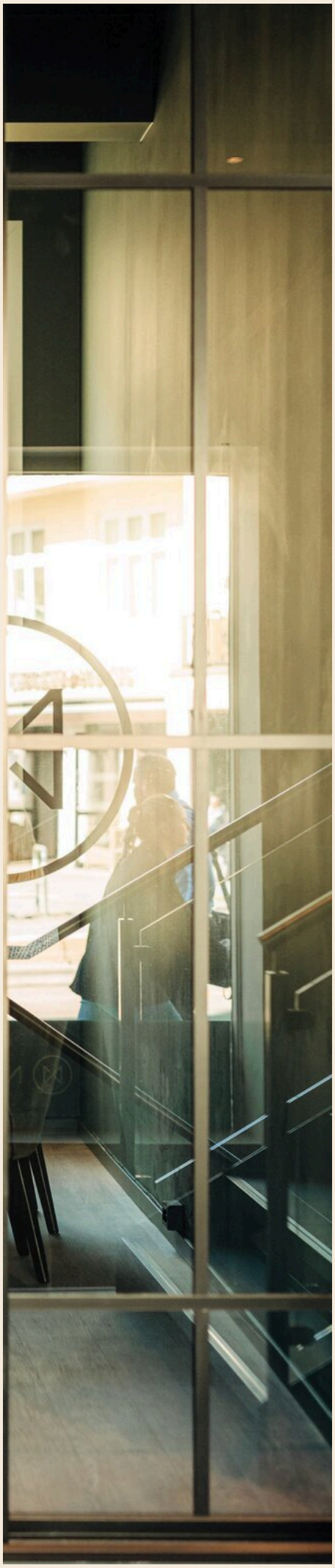

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

# Nordvik 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.

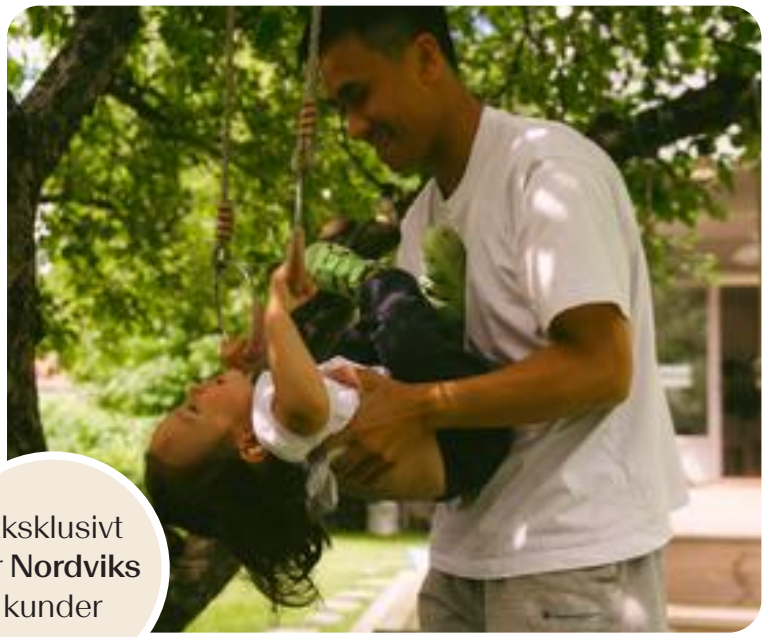


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
**951 00 613**

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: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

## 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: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

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.

**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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

**1. Mindre stress**
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

**2. Du blir prioritert**
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

**3. Enkel søknad**
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

**Vær klar når det gjelder**
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0190/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Havnehagen 31 3075 BERGER
Matrikkel: Gnr 301, bnr 61 (ideell andel 1/1) / Gnr 301, bnr 12 (ideell andel 1/100) 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

**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: ____

*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

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Marte Steenberg Gran**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116





**Mathilde Sjøhaug**
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
m.sjohaug@nordvikbolig.no
415 85 939


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: