



Velkommen til

Tårnveien 35
3047 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Tårnveien 35
3047 Drammen

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig- Barnevennlig og sentralt på Gulskogen- Oppussing må påregnes

Velkommen til Tårnveien 35!

Boligen ligger fint til på Gulskogen, meget barnevennlig i etablert boligfelt med kort vei til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon som buss og jernbane. Det er et meget godt idrettstilbud i området med bl.a alpint i Haukåsbakken, oppkjørte skiløyper og for øvrig gode turmuligheter i Konnerudmarka/Strømsåsen vinter som sommer. Umiddelbar nærhet til bl.a Gulskogen kjøpesenter med de fleste servicetilbud. Gangavstand til Drammen sentrum bl.a langs med elveparken med tur- og sykkelstier rundt elven.

Halvpart av tomannsbolig, som inneholder:

Entré, vindfang, kjøkken, stue, soverom, 2 innredet kjellerrom, bad, gang, toalettrom, kott.

Hyggelig terrasseplattning på ca. 15m².

Parkering i gårds plass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger*	kr	66 386
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 386
BRA/BRA-I		74/67 m ²
Ant. sov.		1
Eiendomstype		Tomannsbolig
Eierform		Eierseksjon
Byggeår		1948
Etasje		1
Energimerking		

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler

482 62 702
ole.bjerkedok@em1sorost.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	2 600 000
Omkostninger*	kr	66 386
Totalpris inkl. omk.	kr	2 666 386

*Omkostninger

Kr 65 000,- Dokumentavgift (2,5 % av salgssum)

Kr 545,- Tinglysing av skjøte

Kr 545,- Tinglysing av pantedokument (per stk.)

Kr 296,- Grunnboksutskrift

Kr 66 386,- Sum omkostninger ved oppnådd prisantydning.

Kr 14 700,- Boligkjøperforsikring (valgfritt)

Kr 81 086,- Sum omk. inkl. boligkjøperforsikring

Kr 17 500,- Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt)

Kr 83 886,- Sum omk. inkl. Boligkjøperforsikring Pluss

Dokumentavgiftens størrelse forutsetter at eiendommen kjøpes til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Sameiet er ikke formalisert med særskilte vedtekter, styre eller budsjett, regnskap og årsberetning. Det foreligger ingen skriftlig avtale vedr. bruk av fellesareal og fakturaer betales fortløpende.

Ingen kan kjøpe, eller på annen måte erverve, en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Beløpet er opplyst av forretningsfører, og avhenger av de avtaler som sameiet til enhver tid har inngått.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 15 516 pr. år for 2024

Kommunale avgifter er basert på tidligere eiers forbruk. I dette inngår vann, avløp, renovasjon. Kostnader til kommunale avgifter vil variere etter forbruk.

Det er installert vannmåler.

Andre utgifter

Kjøper må påregne kostnader til bygnings- og innboforsikring. Selger opplyser å ha hatt kostnader til forsikring på ca. kr. 8 800,- pr. år. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Gnr. 15, bnr. 78, snr. 2 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 67 m2
BRA total: 67 m2

-1. etasje

BRA-i: 67 m2. Entré, vindfang, kjøkken, stue, soverom, 2 innredet kjellerrom, bad, gang, toalettrom, kott.

Uthus:

BRA-e: 7 m2
BRA total: 7 m2

1. etasje

BRA-e: 7 m2. Bod.

TBA: 15 m2.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

1

Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform

Eier (eierseksjon)

Eierforholdet reguleres av eierseksjonsloven av 16.06 2017 nr. 65. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Seksjonseiere kan holdes solidarisk ansvarlig for andres mislighold av fellesutgiftene i forhold til sin sameiebrøk. I følge Eierseksjonsloven skal det foreligge vedtekter i et sameie. Vedtektene kan endres iht. bestemmelsene i lov om eierseksjon. Manglende sameievedtekter medfører ikke at det er et «ulovlig» sameie, men sameierne anbefales å bidra til at det opprettes slike vedtekter som loven tilsier.

Boligtype

Tomannsbolig

Etasje

1

Parkering

Parkering på egen gårdsplass.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 818 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Boligsameiets tomt er på 818,00 m².

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og er opparbeidet med beplantet hage og gruset gårdsplass. Eiendommen er felles med seksjon 1.

Sameiebrøk

55/122

Byggeår

Ca. 1948

Innhold

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig som inneholder:

Entré, vindfang, kjøkken, stue, soverom, 2 innredet kjellerrom, bad, gang, toalettrom, kott.

Hyggelig terrasseplatting på ca. 15m².

Romslig uthus med bodplass.

Parkering i gårdsplass.

Velkommen til visning

Standard

Boligen er å anse som et rehabiliteringsobjekt, og det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer

Innvendige gulv:

Gulv er tekket med parkett og laminat.

Innvendige vegger:

Vegger er tekket med malte overflater.

Innvendige himlinger:

Himlinger/tak er tekket med malte overflater.

Kjøkken:

Gulv er tekket med overflater av laminat. Vegger er tekket med malte overflater. Fliser montert på vegg over koketopp. Tak/himling er tekket med malte overflater. Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr. Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med behandlede fronter og integrerte hvitevarer. Skapdører av glass i overskap. Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum. Integrerte hvitevarer er: komfyr, koketopp, microovn, og

oppvaskmaskin med smalere bredde enn normal standard. Opplegg til oppvaskmaskin. Portabel lysbryter til lys i overskap.

Bad:

Gulv består av malt betong. Vegger og himling er tekket med malte overflater av murpuss. Innredning med servant og dusjkabinett . Opplegg til vaskemaskin. Ventiler med naturlig ventilasjon ledes til innredede kjellerrom.

Toalettrom:

Toalettrommet ble pusset opp i 2024. Gulv med gulvvarme er tekket med laminat. Veggene er tekket med malte overflater. Himling er tekket med malte overflater.

Innbo og løsøre

Vennligst se tilbehørsliste som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Beliggenhet

Boligen ligger fint til på Gulskogen. Meget barnevennlig i etablert boligfelt med kort vei til barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon som buss og jernbane. Det er et meget godt idrettstilbud i området med bl.a alpint i Haukåsbakken, oppkjørte skiløyper og for øvrig gode turmuligheter i Konnerudmarka/Strømsåsen vinter som sommer. Umiddelbar nærhet til bl.a Gulskogen kjøpesenter med de fleste servicetilbud. Gangavstand til Drammen sentrum bl.a langs med elveparken med tur- og sykkelstier rundt elven.

I bykjernen i Drammen finnes dessuten alt av butikker og servicetilbud, da inkludert både nye, flotte Strømsø Torg og Bragernes Torg. Her finnes kinoen, teateret, restauranter og uteliv.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets.

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Støttemur av naturstein mellom uthus og bolig. Belegningsstein ved inngangsparti ble montert i 2020. Skrånende terreng ned mot veien.

Grunnmur består av murverk av siporexblokker, innvendig variert utførelse med murpuss, og utlektet og isolert, kledd med malt platekledning og murpuss. Yttervegg mot gårds plass i nord og deler av gavlvegger i underetasje ligger under terreng. Bygningen skal være oppført på drenerende masser. Det er ingen synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakkyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG 2:

Nedløp og beslag:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. På oversiden av boligen ledes ikke nedløpsvann tilfredsstillende vekk fra boligen. Det er registrert fuktskader i hjørnet ved trapp. Det er registrert rusfarge på takstein på undersiden av skorstein, noe som tilsier at beslag på skorsteinen bør fornyes. Taktrinn til feier

er ikke fullstendig, de nedre trinn mangler. Takrenner og nedløp ser ut til å være montert i senere tid, men ikke kjent årgang. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Veggkonstruksjon:

Det er registrert generell slitasje på synlige overflater på innside av yttervegger, avflassing av maling, riss, og forvittringer i murverket. Det er ikke registrert setningsskader i synlig grunnmur, kun mindre riss. I nedre del av grunnmur ligger murverket i kontakt med terrenget uten fuksikring, og det ble registrert noe organisk vekst/grønske i dette området. Generelt elde og slitasje på utvendige overflater.

Vinduer:

Generell slitasje på kjellervinduer, vinduene ligger for nærme terreng og er utsatt plassert med fare for fukt / regnvann. Vinduene er montert i murverk, og det er stedvis pusset mot karmen/listverk i nedre del mot vannbrett. Vinduskarm skal monteres over eller på vannbrett, for å unngå at vann kan trenge inn i konstruksjonen mellom vannbrett og karm. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Overflater:

Det er stedvis registrert overflateavvik og ikke ferdigstilt arbeid. Dør mellom stue og soverom er tettet med gipsplater. Normal bruksslitasje på overflater. Det er registrert hulrom under i gulvfliser i vindfang, noe som betyr at flisene ikke er tilfredsstillende festet til underlaget. Det er ikke registrert sprekkdannelser eller løse fliser. Dette kan påregnes med referanse til registrerte hulrom under fliser.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Normal stabilitet i gulv, stedvis noe knirk i gulv. Med referanse til byggeskikk ved byggeår er det ikke fuksikret mot grunnen. Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Radon:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Pipe og ildsted:

Det er montert en innkassing foran sotluke, nærmere enn 30cm.

Rom under terreng:

Ifølge eier ble enkelte yttervegger innvendig påforet i 2024, grunnet kondens- og muggproblematikk. Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot yttervegg på innredet kjellerrom under terreng, og det ble registrert forhøyede verdier av fukt i utforet vegg. Utforet vegg er feil oppbygget, med diffusjonssperre/plast i konstruksjonen under terreng. Dette kan også påregnes resterende vegger.

Innvendige dører:

Normal bruksslitasje på innvendige dører. Det mangler belistning rundt dører til badrom, og mellom stue og soverom. Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Vannledninger:

Det er ikke montert lekkasjesikring i kjøkkenbenk. Felles stoppekran og vannmåler montert i vegg på innredet kjellerrom 1. Seksjon 1 må også ha tilgang til disse installasjonene, og tiltak må foretas. Korrodering registrert på vannrør av kobber. Det er variert utførelse og kvalitet på rør-

installasjoner, og ikke hele rør-anlegget fremstår som fagmessig montert. Registrert vanninntak av galvanisert jern. Normalt forventet levetid/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Avløpsrør:

Flexibelt avløpsrør fra oppvaskkum og oppvaskmaskin på kjøkken. Skjøt mellom fleksibelt avløpsrør og soilrør er forseglet med tape. Det ble registrert rustdannelser på avløpsrør av soil/støpejern. Elde og slitasje på avløpsledninger generelt.

Ventilasjon:

Det er ikke montert ventiler i alle rom. Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereider i kjøkkenbenk er av eldre årgang, og forventet levetid er passert. Varmtvannsbereider for seksjon 1 er montert i kott på innredet kjellerrom 2. Denne er av eldre årgang, og forventet levetid er passert. Varmtvannsbereidere er tilkoblet via stikkontakt og uten lekkasjesikring. Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Fuktsikring og drenering:

Det ble registrert saltutslag og merker etter fukt i rom under terreng. Det er registrert symptomer på fukt på innredet kjellerrom 1, se rom under terreng. Registrerte forhold anses som normalt med referanse til alder, og manglende fuktsikring mot terreng. Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år. Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.

Grunnmur og fundamenter:

Det er ikke registrert setningsskader i boligens synlige grunnmur. Stedvis noe rissdannelser og løs puss. Se også punkt Yttervegger og Fuktsikring og drenering.

Terrengforhold:

Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur på nordsiden av boligen. Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. Skråning mot veien er ikke sikret. Eiendommen er berørt av aktsomhetsområde for kvikkleire på NVE's Aktsomhetskart. Det er ikke registrert vesentlige setninger eller skjevheter i bygningen.

TG 3:

Taktekking:

Det ble registrert løse takstein på taket, stedvis mangler det takstein, og det er stedvis misfarging på takstein. Det er registrert noe mose/organisk vekst, noe ujevnheter, og generell elde/slitasje på taktekket. På underside av gesimser er det registrert råteskader. Det mangler isbord og vindskier på gavl mot vest. Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år. Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Takkonstruksjon/loft:

Det er liten utlufting nede ved raft. Det er ikke kjent om loft er isolert. Det ble registrert avskalling av murverk/betong, og rustdannelser på armeringsjern i tak over balkong. Det er registrert skader på endene på taksperrer, og det ble registrert råteskader i undersiden av gesims. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Utvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper ved høyde over 50cm. Åpninger mellom trinn er større enn forskriftskrav på maksimum 10cm. Det er generelt skjevheter i trapp. Kostnadsestimat: Under 10 000.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert i skap i entre i etasje. Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser,

i henhold til kursfortegnelse. 32A overlastvern. Montert lader til el-bil ved gardsplass langs veien. Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. Det er registrert kabler og stikk som ikke er tilfredsstillende festet/klamret, deksel på brytere er stedvis montert opp ned, det er berøringsfare i el-skap, og store deler av el-anlegget fremstår som selvutført. Kursfortegnelse er håndskreven i flere omganger, og er ikke lett å tyde. Det anbefales å utarbeide en ny oppdatert kursfortegnelse. Inntak av fiberkabel ligger eksponert på utsiden av boligen, og anbefales tildekket. Varmtvannsberedere er tilkoblet med vanlig stikkontakt. I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av varmtvannsberedere. Der varmtvannsberedere er installert før 2010, tilkoblet via stikkontakt, er det ikke lovpålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at man regelmessig tar ut støpslet og ser etter varmgang. Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter. El-anlegget er av eldre årgang, og oppgraderinger og vedlikehold må påregnes. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000.

Forstøtningsmur:

Det er ikke montert rekkverk/sikring ved over 50cm høyde. Generelt elde og slitasje på støttemur.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Septiktank:

Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

Det foreligger et pålegg fra Kommunen om frakobling av septiktank.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000.

Bad - Generell:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Baderommet er ikke bygget som et våtrom med tilfredsstillende tettesjikt. Det er registrert merker etter fukt, saltutslag, forvitring, avskalling av murpuss/maling, misfarging, samt generell elde/slitasje på overflater på vegger, himling, og gulv. Variert eldre røropplegg. Det ble ikke indikert fukt på vaskerom ved befaringen, men det bemerkes at dette kan påregnes med referanse til symptomer registrert. Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og topp gulv ved terskel, høydeforskjellen ble registrert til 16mm, og minimumskravet er 25mm. Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvet. Sluk er ikke tilgjengelig for rengjøring eller inspeksjon. Servant har sprekke-dannelser. Ventilering av våtrommet er ikke tilfredsstillende. Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Kostnadsestimat: Over 300 000.

Toalettrom - Teknisk anlegg:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett. Det er ingen ventilasjon på toalettrommet, og det er ingen servant montert. Luker for tekniske installasjoner er ikke fagmessig montert/utført. Det ble ikke indikert fukt i innkassing av avløpsrør ved befaringen.

Kostnadsestimat: Under 10 000.

Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Bad- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende vegger til baderommet består av murverk/betong, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig. Baderommet må påregnes oppgradert, ved oppgradering kan det ikke utelukkes at det registreres skjulte avvik i vegg-gulv.

Konsekvens av avvikene og tiltak for å lukke avvikene finnes i tilstandsrapporten.

Opplysningene i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapport utført på eiendommen.

Oppstillingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i tilstandsrapporten, som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.

Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger godkjente bygningstegninger, men disse stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er foretatt endringer i forhold til godkjente byggetegninger. På fremlagte godkjente tegninger datert 06.10.1974, er etasjen omtalt som kjellerplan, og dagens bruk er vesentlig endret fra denne tegningen. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:

- Innredet garderobe/soverom fremkommer på godkjente bygningstegninger som "kabinett" og "hobbyrom". Det hefter usikkerhet til hva "kabinett" er offentlig godkjent som, og om rommet er godkjent for varig opphold, men rommet tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold.
 - Innredet soverom fremkommer på godkjente bygningstegninger som "brensel" og "bod". Rommet er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent som rom til varig opphold.
 - Innredet hovedsoverom fremkommer på godkjente bygningstegninger som "bod" og "trapperom". Rommene er senere slått sammen til et rom. Rommet er ikke søkt bruksendret og er ikke godkjent som rom til varig opphold.
 - På godkjente tegninger er det tegnet inn vaskerom, det brukes i dag som bad.
- Det foreligger ikke godkjente tegninger på uthus- Uthuset ligger på tomtegrensen mot naboen, og det antas at dette ikke er offentlig søkt eller godkjent.

Ovenstående er endret uten byggemelding til kommunen og uten at eventuell nødvendig godkjennelse er gitt. Selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent oppføringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, illeggelse av overtredelsesgebyr mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Eventuelle hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Oppvarming med strøm og ved. Det er peis og varmepumpe i stuen. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Brannvesenet hadde sist tilsyn med fyringsanlegget den 20.11.2020 og feiing den 26.04.2024. Det ble under tilsynet ikke avdekket avvik ved anlegget og det foreligger ingen påbud om utbedring.

Informasjon strømforbruk:

Det antas et årlig forbruk på ca. 8.500 kWh. opplyst av Glitre Nett AS. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2012. Det foreligger ingen pålegg om utbedringer.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert av bygningssakkyndig er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på

grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd gul F. Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven.

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet parabol og Viken Fiber.

Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Korttidsutleie: Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet.

Radon

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Konsesjonsplikt

Nei

Boplikt

Nei

Driveplikt

Nei

Odelsrett

Nei

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel 2014-2036, i kraft fra

05.10.2015.

Regulering under arbeid:

Det er ikke igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen.

Planforslag:

Følgende planforslag berører eiendommen: 3301 0602388 Detaljregulering for tilfartsvei vest del 2 og tilfartsvei Konnerud.

Kopi av kart, reguleringsplaner og bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for kvikkleire. Kommunen har dermed evaluert risikoen for skred og gradert området i forhold til sannsynlighet og risiko og merket på kartene større soner og områder som kan skli ut. Risiko for skred på eiendommen og konsekvens ved skred er satt til tingen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Eiendommen er tilknyttet egen septikanlegg. Det foreligger offentlig pålegg om å frakoble og sanere septiktanken, samt å koble seg på offentlig avløp. Selger opplyser at utgifter knyttet til sanering og påkobling til offentlig avløp skal deles med naboen, og kjøper må påregne kostander tilknyttet dette. Selgers opplyser videre at det er avtalt at et slikt arbeid skal startes våren 2025.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 666 834 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 2 667 337 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

Vedtekter/husordensregler

Beboernes forpliktelser

Regnskap/budsjett

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avviking av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Lov om hvitvasking innehar også strenge regler om kontroll av legitimasjon fra alle parter i handelen, herunder, selger, kjøper og fullmektiger for disse.

Budgivning

Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. Informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller interessenter. Budgiver må legitimere seg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Aksept av bud skal sendes skriftlig til budgiver og selger. Budgiver kan benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform, f.eks. App'er i forbindelse med budgivningen. Konferer med megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter og budforhøyelser må derfor skje i god tid før fristens utløp. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl.12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes teknisk feil. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere og kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles av megler.

Det gjøres oppmerksom på at utskrift av budjournal, iflg. forskrift til Lov om eiendomsmegling, vil bli gitt til kjøper og selger av eiendommen etter at handelen er kommet i stand. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i

vedlagte budskjema.

Eier

Ilona Saulite

Heftelser

Heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen.

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

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

3301/15/78/2:

27.07.1940 - Dokumentnr: 200596 - Best. om vann/kloakkledn.

Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:3301 Gnr:15 Bnr:78

16.02.2000 - Dokumentnr: 2361 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 55/122

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Sameiet har panterett som sikkerhet for bl.a. riktig betaling av fellesutgifter. I tillegg kan eiendommen ha tinglyst panterett til sameie jf. grunnboksutskrift. Ovennevnte panterett(er) vil alltid følge eiendommen.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Sameierne er solidarisk ansvarlig for boligsameiets økonomi. De andre seksjonseierne har en lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS

-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Det er mellom oppdragsgiver og megler avtalt følgende om meglers vederlag og utlegg:

Fastpris: kr. 45 000,-
Markedspakke: kr 18 500,-
Tilrettelegging: kr 17 950,-
Oppgjørshonorar: kr 9 900,-
Garantipremie: kr 3 100,-
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-
Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr. 500,-
Sletting av pant: kr 545,-
Visning per stk.: kr 3 500,-
Innhenting kommunal informasjon: kr. 8 662,-
Administrasjonshonorar: kr 1500,-
Totalt: kr. 109 943,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr. 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 2 600 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Jan-Erik Mikarlsen den 03.04.2025.

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Ja. Noen av rom hadde ikke isolasjon (liten soverom og bod tidligere), toalett, og på grunn av det hadde noen steder mygg på vegene.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har fikset og satt isolasjon , at veggene er tørre og fine i toalettet og bod.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nopek Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Har fiksa ladekabel til bilen og byttet noen sikringer i skapet.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hansen Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Har renoverert pipe og satt peis.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt ny dør (inngangsdør,) dør til toalettet, soverom , og 2 små vinduer (bod tidligere og toalett). I 2020 ble fiksa stua , satt gips plater og gulv , stein plater ved peisen, malt . 2021 Har satt inn nytt kjøkken fra IKEA. Gips plater på veggene og satt laminat på gulv. Inngangen ble også pusset opp, satt gips plater, maling.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

Ja. Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet opp liten uthus på 8m2, som er ikke søkt til kommunen. Også liten terrasse foran. Har lagt hage stein ved inngangen.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Ja.

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja. Trengte renoveringen av pipe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hansens Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Har renoverert skurstein og satt peis.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hansens Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Renoverert skurstein og satt peis.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja. Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Nopek Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet noen gamle sikringer . Har lagt inn lade kabel til bilen

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

Ja. Fikk brev fra kommune at septiktank må frakobles.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Ovenstående er et sammendrag av selgers egenerklæringsskjema. Egenerklæringen ligger vedlagt i salgsoppgaven, og vi ber interessenter sette seg inn i dette.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 1 400 - 2 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler,

samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmeidler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at

EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Hele kjøpesummen og alle omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto ved tidspunkt for overtakelse.

Ved forsinket betaling av hele eller deler av kjøpesummen, kan selger kreve lovens forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen dersom innbetalt beløp ikke kan disponeres over av meglerforetaket/selger. Forsinkelsesrente beregnes fra avtalt overtakelsetidspunkt og fremt til hele kjøpesummen, samt omkostninger, er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto. Kjøper godskrives i disse tilfellene innskuddsrenter av beløp innbetalt til meglers klientkonto, så fremt disse utgjør mer enn 1 / 2 rettsgebyr. Denne bestemmelse gir ikke kjøper rett til å forlenge betalingsfristen utover de frister som er avtalt.

Samme renteberegning skjer dersom nødvendige dokumenter, som må være tinglyst før innbetalt beløp kan disponeres, ikke er overlevert megler i undertegnet og bekreftet stand innen overtakelsesdato.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging.

Vedlegg

- Tilstandsrapport
- Selgers egenerklæring
- Selgers opplysningsskjema
- Energimerking
- Opplysninger fra kommunen

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Ole Anders Bjerkedok
Eiendomsmegler
Telefon: 482 62 702
E-post: ole.bjerkedok@em1sorost.no

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS, avd. Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 982832632

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

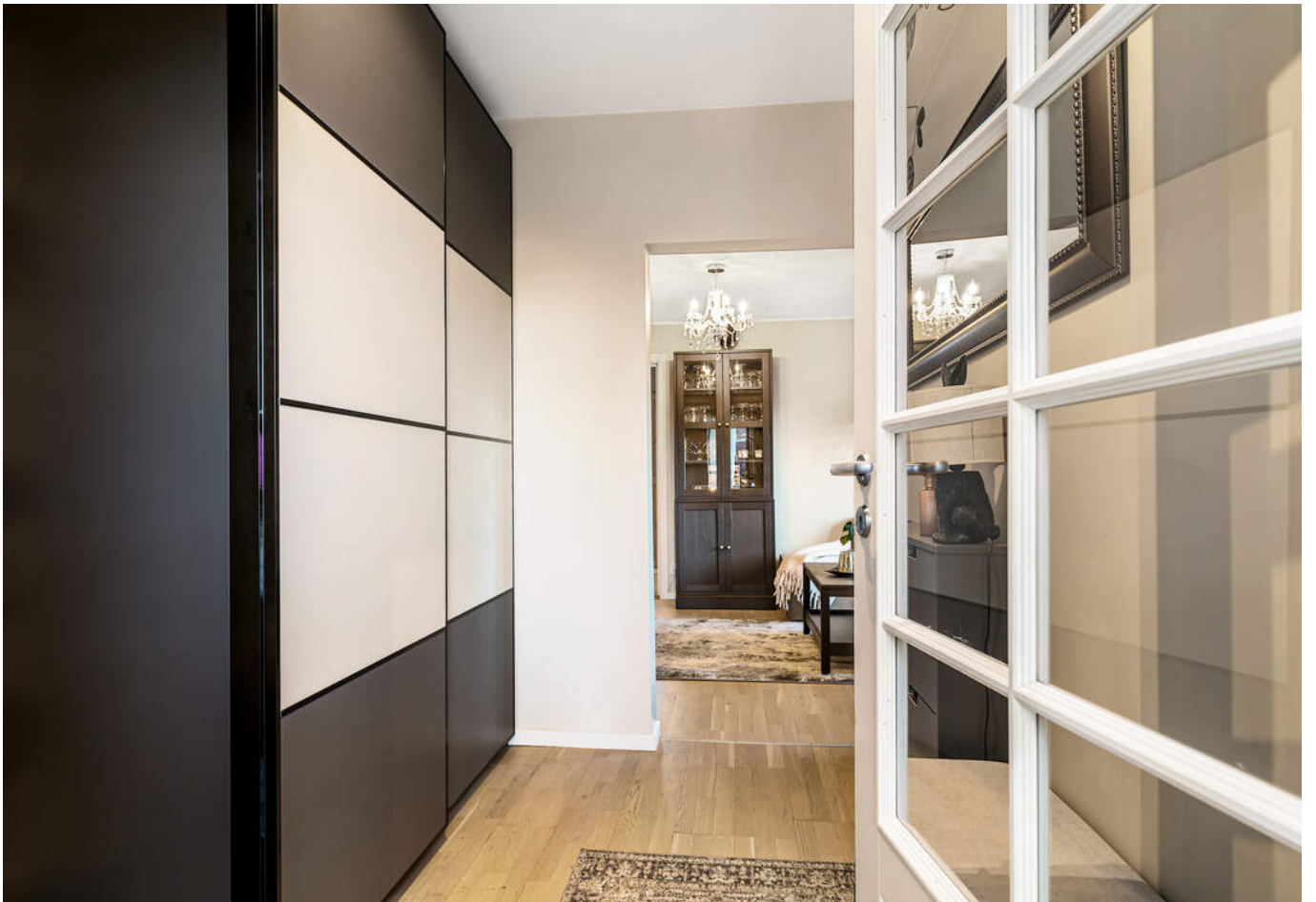
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.























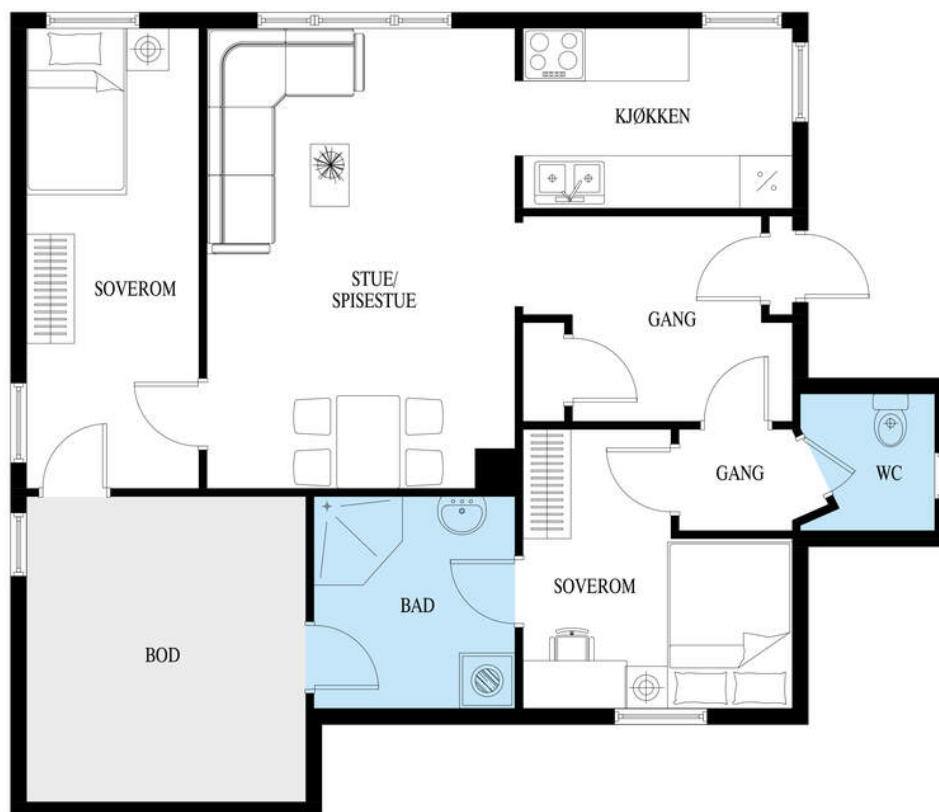








Plantegning



DIGIT
MEDIA

Dette er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

TÅRNVEIEN 35

Nabolaget Strømsåsen/Hestenga - vurdert av 77 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



OFFENTLIG TRANSPORT

Sundland	5 min
Linje 25, 35, 56	0.3 km
Gulskogen stasjon	16 min
Linje R12, R13	1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	53 min
Oslo Gardermoen	1 t 13 min

SKOLER

Norlights Montessoriskole Drammen (1-...	7 min
64 elever, 2 klasser	0.6 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	11 min
545 elever, 35 klasser	1 km
Danvik skole (1-7 kl.)	15 min
344 elever, 17 klasser	1.3 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	18 min
129 elever, 8 klasser	1.6 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	21 min
644 elever, 43 klasser	1.8 km
Akademiet videregående skole Dramm...	7 min
270 elever	0.7 km
Heltberg vgs. Drammen	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Uno-X Gulskogen	12 min
------------------------	---------------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100



KVALITET PÅ SKOLENE

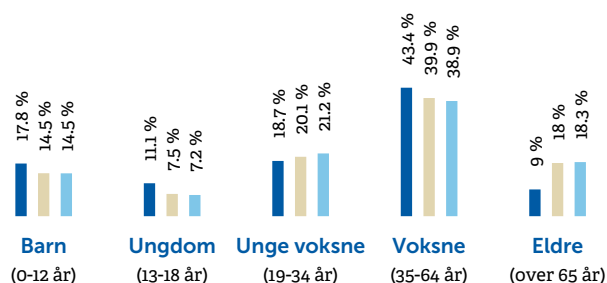
Veldig bra 85/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 68/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Strømsåsen/Hestenga	1 482	589
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Lassebakken barnehage (1-5 år)	8 min
40 barn	0.7 km
Danvik barnehage (1-5 år)	18 min
68 barn	1.6 km
Kjerraten barnehage (1-5 år)	20 min
64 barn	1.8 km

DAGLIGVARE

Joker Konnerudgata	12 min
Søndagsåpent	1.1 km
Rema 1000 Gulskogen	13 min
Post i butikk, PostNord	1.2 km



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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

-  1. Egen bil
-  2. Buss

 KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 88/100

 TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 86/100

 STØYNIVÅET

Lite støynivå 80/100

SPORT

- 

Smithestrømsveien ballplass

Ballspill

8 min

0.7 km
- 

Gulskogen skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...

8 min

0.7 km
- 

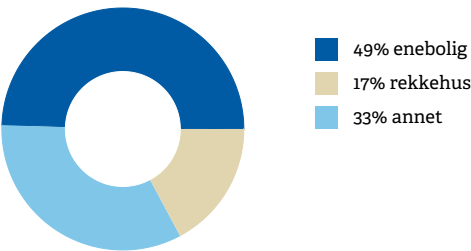
Adrenalin Drammen

8 min
- 

CrossFit Drammen

10 min

BOLIGMASSE



» «Rolig område»
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

- 

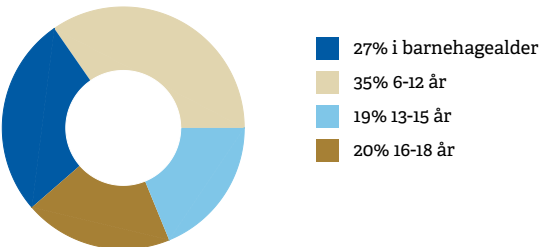
Gulskogen Senter

15 min
- 

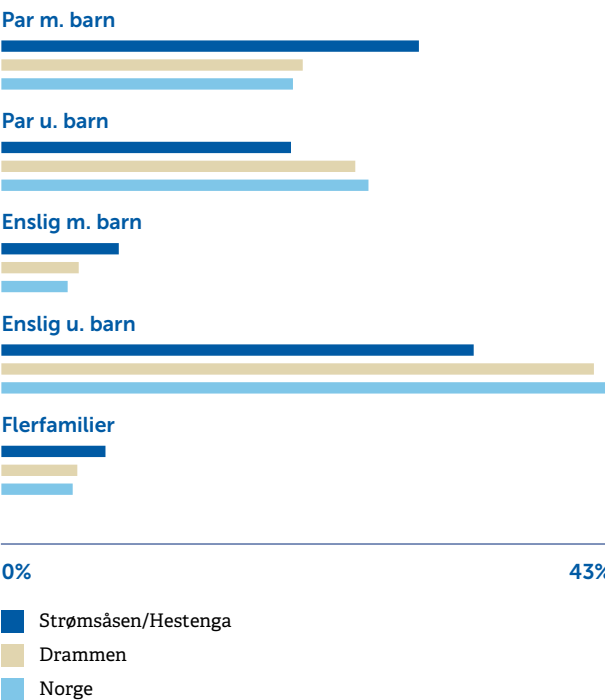
Apotek 1 Gulskogen

13 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

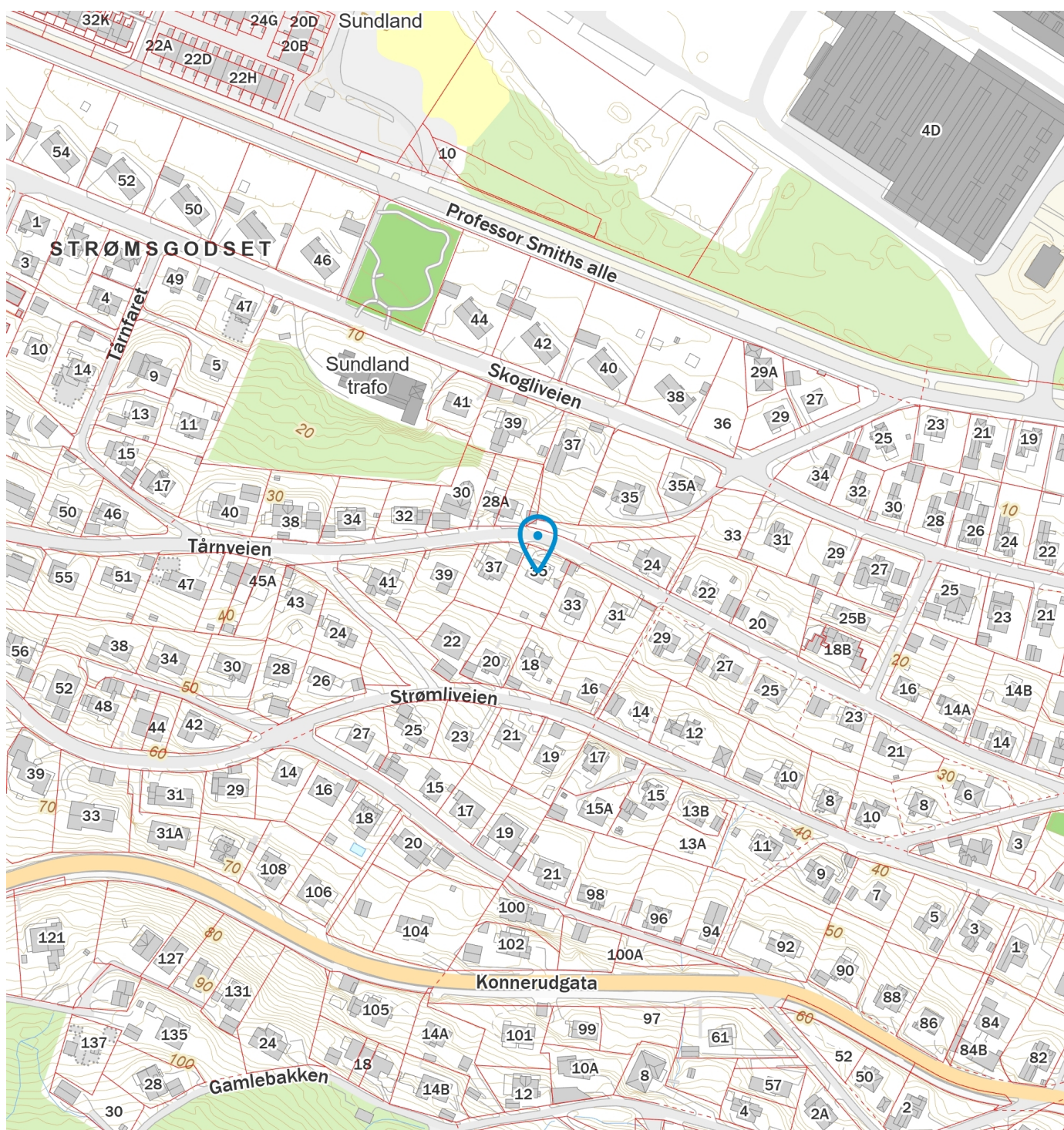
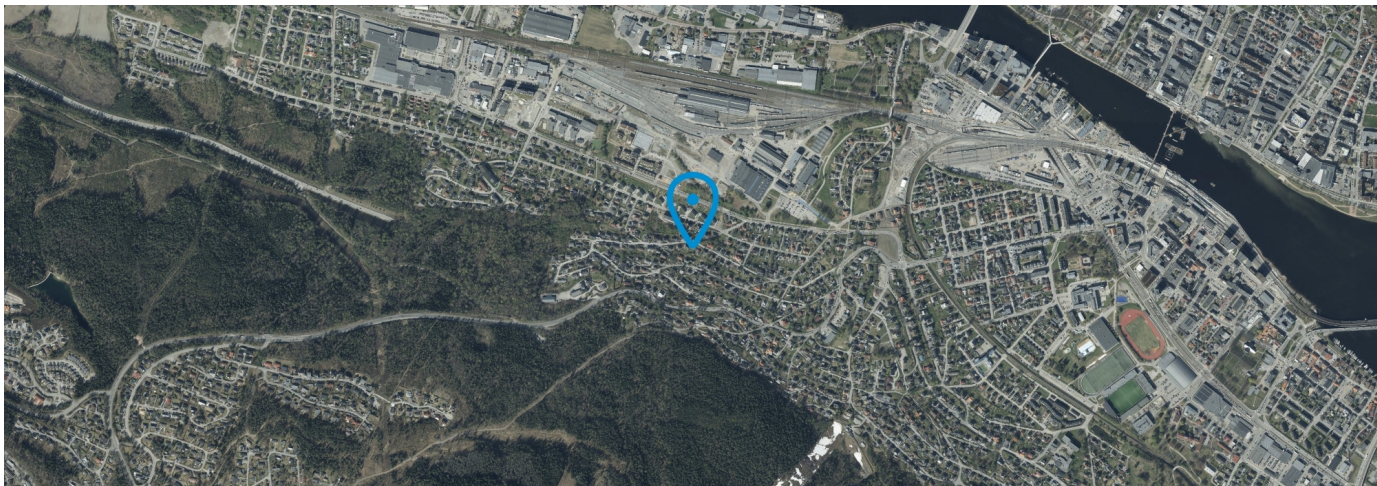


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



Tilstandsrapport

 Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

 Tårnveien 35 , 3047 DRAMMEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 15, bnr. 78, snr. 2

Markedsverdi

2 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 74 m² BRA-i: 67 m²



Befaringsdato: 26.03.2025

Rapportdato: 03.04.2025

Oppdragsnr.: 12114-141323

Referansenummer: QO8095

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Thomas Green

Vår ref:



Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
"Din eiendomspartner"

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsententer AS ble etablert i 1998 og er pr. i dag et av de ledende takseringsforetak innen eiendomstaksering på sentrale Østlandet. Januar 2021 opprettet vi Vestfold Takstsententer som har lokasjon sentralt i Vestfold. 2022 fikk vi en avdeling i Hønefoss og Februar 2023 opprettet vi en avdeling i Hallingdal. Vi er et senter med tung fagkompetanse og erfarne takstmenn hvor vi setter kvalitet høyt. Vi har takstingeniører / bygningsingeniører som spesialiserer seg innen sitt område, slik at du skal være trygg på at vi sender rett mann på jobben. Vi utfører oppdrag innen skade, tilstand, taksering av bolig, fritidsbolig og næringseiendom. Vi har en minimumsbakgrunn som byggmester/bygningsingeniør/teknisk fagskole, og den lange erfaringen vi har fått gjennom flere år i byggebransjen og ved takseringsoppdragene vi utfører, skal komme kunden til gode. Presiserer at vi er uavhengig ihht ny lov som tredder i kraft 1.1.2022.

Rapportansvarlig



Thomas Green

thomas@drammentakst.no

974 37 169



Drammen[Takstsententer]
(Oslo) | Hønefoss | Vestfold | Son
"Den eiendomspartner"

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Horisontaldelt tomannsbolig oppført i murkonstruksjon på fundament av betong.
Boligen er på 2 etasjer med loft.

Boligen ble opprinnelig bygget i 1948, og ombygget i ca. 1974. Boligen skal derfor være oppført i henhold til tidligere byggeforskrifter.
Boligen er bygget i henhold til tidligere byggeforskrifter og avviker noe fra dagens bygningskrav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Boligen er å anse som et rehabiliteringsobjekt, og det må påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer.
Dette dreier seg stort sett om normal levetid på de enkelte bygningsselementene, og ikke fagmessig utførte arbeider. Her nevnes i hovedtrekk at videre bruk av baderom er avgjørende for videre levetid.
Baderommet må påregnes oppgradert.
Tekniske installasjoner med rør- og el-installasjoner må påregnes oppgraderinger.
Boligens tilstand anses sett i relasjon til alder som normal, med referanse til byggeår og ombyggingsår.
Boligen var opprinnelig en underetasje i en enebolig, og det er generelt lav takhøyde og stedvis smal romløsning.
Det må likevel påregnes kostnader til generelt vedlikehold, og oppgraderinger/moderniseringer.
Takkonstruksjonen og taktekingen er felles bygningsdeler.
Bygningsdelene er i dårlig forfatning og må påregnes reparasjon og oppgraderinger.
Vedlikehold av husets ytre flater og hovedkonstruksjonen fordeles likt mellom seksjonseierne i henhold til sameievedtekter.
Felles stoppekran og vannmåler, samt varmtvannsbereder tilhørende seksjon 1 er montert i leiligheten/Seksjon 2. Seksjon 1 må ha tilgang til disse installasjonene, og tiltak må foretas.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.

Eier opplyser om:

- Skorsteinen ble rehabilitert med ny innvendig røykkanal i 2021, utført av Hansen Pipe&Mur
- Ildsted ble montert av Hansen Pipe&Mur i 2021. Ifølge Feie-tilsynsopplysninger var det ikke montert ildsted ved siste feiing 26.04.2024
- Enkelte el-installasjoner ble utbedret i 2021
- Lader til el-bil ble montert i 2021
- Enkelte yttervegger ble innvendig påføret i 2024, grunnet kondens- og muggproblematikk
- Inngangsdør montert i 2019
- Vinduer i innredet rom og toalett ble fornyet i 2019
- Overflater i stue ble fornyet i 2020
- Skorsteinen ble kledd med fliser i 2020
- Montert ny kjøkkeninnredning i 2021
- Uthus med terrasse/platting ble bygget i 2020
- Belegningsstein ved inngangsparti ble montert i 2020

- Pålegg fra Kommunen om frakobling av septiktank
- Toalettrom ble pusset opp i 2024
- Regelmessig utført generelt vedlikehold

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	74 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	67 m ²
Totalpris	2 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 900 000

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er foretatt endringer i forhold til godkjente byggetegninger.
På fremlagte godkjente tegninger datert 06.10.1974., er etasjen omtalt som kjellerplan, og dagens bruk er vesentlig endret fra denne tegningen.
Vegg mellom kabinet og hobbyrom er fjernet, og rommet er valgt vurdert som soverom, da rommet tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.
Vaskerom er vurdert som baderom etter dagens bruk, da det er montert dusjkabinett på rommet.
Inntegnet bod og trapperom er slått sammen til et rom, og er vurdert som innredet kjellerrom.
inntegnet bod, brensel og gang, er vurdert etter dagens bruk som innredet kjellerrom.

Bruksendring av boder til innredede kjellerrom (sekundærrom til primærrom) er søknadspliktig tiltak, og bruksendring av rommene er ikke omsøkt bygningsmyndighetene.

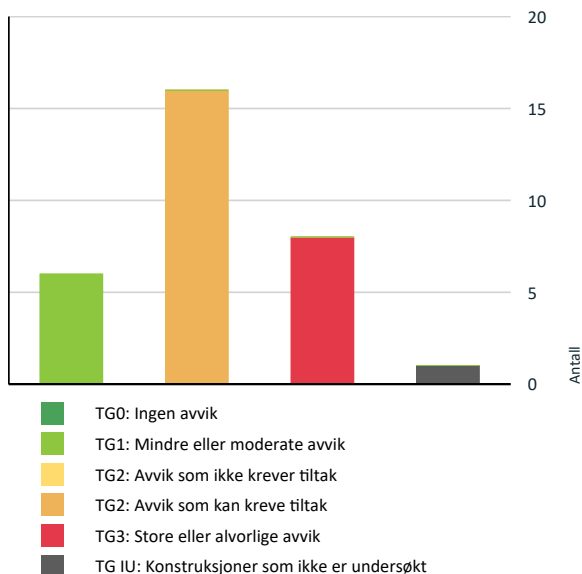
Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger, og bygningen er ikke omsøkt eller byggemeldt.

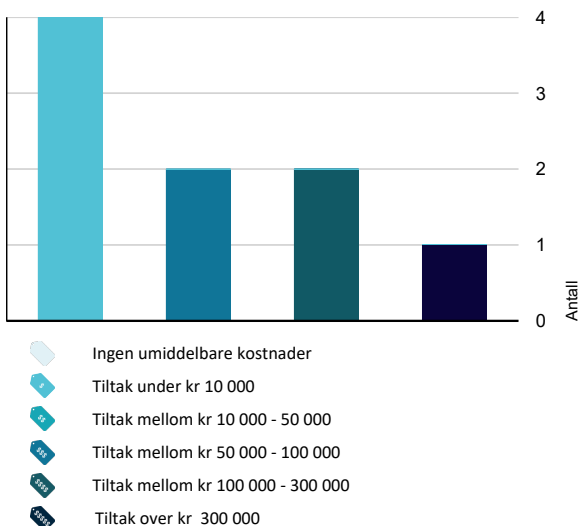
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.

Eier har eid boligen siden 2019.

Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

Eiendommen er vurdert slik den fremstod på befaringsdagen.

Oppsummering av avvik

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

Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Teknisk anlegg [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

HALVPART AV HORIZONTALDELT TOMANNSBOLIG



Byggeår

1948

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

! TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med sementbasert takstein.
Taktekket er kun besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løse takstein på taket, stedvis mangler det takstein, og det er stedvis misfarging på takstein.
Det er registrert noe mose/organisk vekst, noe ujevnheter, og generell elde/slitasje på taktekket.
På underside av gesimser er det registrert råteskader.
Det mangler isbord og vindskier på gavl mot vest.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tak (takkonstruksjon, takteking og skorstein) er kun observert fra bakkenivå og vurderingen er begrenset av dette. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende konstruksjon.
Taktekket har registrerte skader, og har passert forventet levetid.
Taktekket må påregnes fornyet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp består av stål.
Heldekkende beslag montert på skorsteinen over tak.
Stigetrinn delvis montert for feier.

Vurdering av avvik:

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

På oversiden av boligen ledes ikke nedløpsvann tilfredsstillende vekk fra boligen. Det er registrert fuktskader i hjørnet ved trapp.
Det er registrert rusfarge på takstein på undersiden av skorstein, noe som tilsier at beslag på skorsteinen bør fornyes.
Taktrinn til feier er ikke fullstendig, de nedre trinn mangler.
Takrenner og nedløp ser ut til å være montert i senere tid, men ikke kjent årgang.

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nedløpsvann anbefales ledet vekk fra boligen.
Takrenner er ikke funksjonsprøvd. Det ble ikke registrert utette renner/nedløp ved befaring.
Påregnes regelmessig ettersyn og rengjøring/vedlikehold.
Det kan vurderes montering av snøfangere for å redusere fare for personskader ved evt. snøras.
Takrenner, nedløp, og beslag kan påregnes fornyet i forbindelse med omlegging av taktekket.

Tilstandsrapport



! TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i murverk av lettklinkerblokker. Utvendig pusset/behandlet. Innvendig pusset og påforet og tekket med plater/panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert generell slitasje på synlige overflater på innside av yttervegger, avflassing av maling, riss, og forvittringer i murverket.

Det er ikke registrert setningsskader i synlig grunnmur, kun mindre riss.

I nedre del av grunnmur ligger murverket i kontakt med terrenget uten fuksikring, og det ble registrert noe organisk vekst/grønske i dette området.

Generelt elde og slitasje på utvendige overflater.

Konsekvens/tiltak

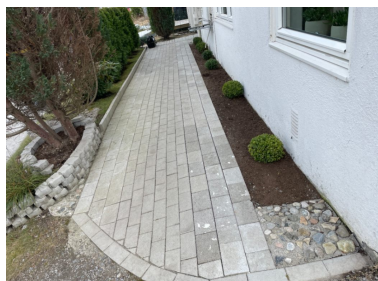
- Tiltak:

Innvendig er yttervegger påforet. Innvendig påforede ytte, noe som er å anse som en risikokonstruksjon med fare for kondensering i veggkonstruksjonen. Se punkt rom under terreng.

Grunnmur kan påregnes generelt vedlikehold.

Det bør vurderes å isolere boligen utvendig, for å redusere faren for kondensering i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er ingen adkomst til loft/kryploft, da adkomst er via Seksjon 1.
Taktypen består av saltak.
Takkonstruksjonen består av taksperrer.
Takkonstruksjonen over balkong består av betongkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er liten utlufting nede ved raft.

Det er ikke kjent om loft er isolert.

Det ble registrert avskalling av murverk/betong, og rustdannelser på armeringsjern i tak over balkong.

Det er registrert skader på endene på taksperrer, og det ble registrert råteskader i undersiden av gesims.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold, og stedvis utbedringer, må påregnes, og utføres normalt i sammenheng med omlegging av taktekket.

Lufting av takkonstruksjonen kan med fordel forbedres, samt at loft anbefales etterisolert.

Generelt vedlikehold, stedvis utbedringer, og opprydding kan påregnes på loft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass fra 2004.
Vinduer i innredet kjellerrom og toalett med isolerglass fra 2009/-10.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generell slitasje på kjellervinduer, vinduene ligger for nærme terreng og er utsatt plassert med fare for fukt / regnvann.

Vinduene er montert i murverk, og det er stedvis pusset mot karmen/listverk i nedre del mot vannbrett. Vinduskarm skal monteres over eller på vannbrett, for å unngå at vann kan trenge inn i konstruksjonen mellom vannbrett og karm.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.

Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere tilfredsstillende vannbrettbeslag under de vinduer som ikke er tilfredsstillende montert, for å unngå fuktskader i vinduene.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Tilstandsrapport



TG 1 Dører

Inngangsdør i treverk med små glassfelt fra 2010.

Normal standard på dører med referanse til alder og levetidsbetraktninger.
Inngangsdør kan påregnes noe justering, og vedlikehold med tiden.

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

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 3 Utvendige trapper

Enkel trapp ved uthus av behandlet treverk.
Trapp er fundamentert direkte på grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk eller håndløper ved høyde over 50cm.
Åpninger mellom trinn er større enn forskriftskrav på maksimum 10cm.
Det er generelt skjevheter i trapp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Montering av tilfredsstillende rekkverk og generelt vedlikehold kan påregnes for at trapp skal være sikker i bruk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

! TG 2 Overflater

Gulv er dekket med parkett og laminat.
Vegger er dekket med malte overflater.
Himlinger/tak er dekket med malte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis registrert overflateavvik og ikke ferdigstilt arbeid.

Dør mellom stue og soverom er tettet med gipsplater.

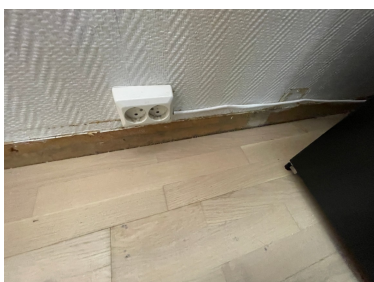
Normal bruksslitasje på overflater.

Det er registrert hulrom under i gulvfliser i vindfang, noe som betyr at flisene ikke er tilfredsstillende festet til underlaget. Det er ikke registrert sprekkdannelser eller løse fliser. Dette kan påregnes med referanse til registrerte hulrom under fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan stedvis påregnes generelt vedlikehold og ferdigstillelse av enkelte innvendige overflater.



! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv mot grunn består av betong, og er dekket med parkett og laminat.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Normal stabilitet i gulv, stedvis noe knirk i gulv.

Med referanse til byggeskikk ved byggeår er det ikke fuktsikret mot grunnen.

Følgende retningsavvik ble registrert:

- 16mm gjennom hele, og 16mm innenfor 2m i liten gang
- 15mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m i entre
- 7mm gjennom hele, og 7mm innenfor 2m i stue
- 4mm gjennom hele, og 4mm innenfor 2m på kjøkken
- 14mm gjennom hele, og 8mm innenfor 2m på innredet kjellerrom 1
- 12mm gjennom hele, og 12mm innenfor 2m på soverom
- 7mm gjennom hele, og 7mm innenfor 2m på innredet kjellerrom 2

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv mot grunn anses som en risikokonstruksjon med referanse til manglende fuktsikring mot grunnen, og det anbefales å holde bygningsdelen under oppsyn.

Forholdet kan redusere bygningsdelers levetid, og føre til økte vedlikeholdskostnader.

! TG 2 Radon

Det er ikke opplyst om at det er foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Ved måling og resultat under 100bq er innenfor anbefalte verdier.

Resultat over dette kan medføre ekstra kostnader.



Eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "usikker" aktsomhetsgrad.

! TG 2 Pipe og ildsted

Skorsteinen består av teglstein, innvendig rehabilitert med ny røykkanal i 2021.

Faktura for utført arbeid er fremlagt.

Montert frittstående vedovn i stue.

Tilstandsrapport

Skorstein feies fra tak.
Sotluke plassert på innredet rom 1.
Ifølge eier ble skorsteinen ble kledd med fliser i 2020.

Ildsted ble montert av Hansen Pipe&Mur i 2021.
Ifølge Feie- tilsynsopplysninger var det ikke montert ildsted ved siste feiing 26.04.2024.

Årstall: 2021 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er montert en innkassing foran sotluke, nærmere enn 30cm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dersom skorsteinen skal kunne benyttes trygt, må det monteres en sotlukestein i sotluken, eller monteres en plate av ubrennbart materiale slik at avstanden fra sotluke til brennbart materiale blir minimum 30cm.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Grunnmur består av murverk av siporexblokker, innvendig variert utførelse med murpuss, og utlektet og isolert, kledd med malt platekledning og murpuss.

Yttervegg mot gårdsplass i nord og deler av gavlvegger i underetasje ligger under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ifølge eier ble enkelte yttervegger innvendig påforet i 2024, grunnet kondens- og muggproblematikk.

Det ble foretatt hulltaking i utforet vegg mot yttervegg på innredet kjellerrom under terreng, og det ble registrert forhøyede verdier av fukt i utforet vegg. Utforet vegg er feil oppbygget, med diffusjonssperre/plast i konstruksjonen under terreng. Dette kan også påregnes resterende vegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utforede vegger under terreng har erfaringsvis en høy skadestatistikk og blir betegnet som risiko-konstruksjon. Dette går på at det oppstår kondens mellom utforet vegg og mur. Ved eventuelle skader, anbefales det å fjerne skadet del og bygge opp ny med egnede materialer.

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuksikring av grunnmur og drenering, og det bør vurderes å isolere boligen utvendig.

Tilstandsrapport



Diffusjonssperre/plast i utforet vegg under terreng



19,1% fuktinnhold i bunnsvill på soverom

! TG 1 Innvendige trapper

Innvendige trappetrinn, med malte overflater/trappematter, og laminat i inntrinn.

Generell overflateslitasje i trappetrinn mellom omkleddingsrom og innredet rom.
Generelt vedlikehold kan påregnes.

! TG 2 Innvendige dører

Innvendige behandlede dører, med variert alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normal bruksslitasje på innvendige dører.

Det mangler belistning rundt dører til badetrom, og mellom stue og soverom.

Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

De eldste dørene kan påregnes oppgradering, evt. justeringer / vedlikehold.



Tilstandsrapport

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Baderommet er opprinnelig en vaskekjeller fra byggeår, og kan påregnes oppgradert/modernisert.

Gulv består av malt betong.

Vegger og himling er teknet med malte overflater av murpuss.

Utstyr:

Innredning med servant montert.

Dusjkabinett montert.

Sluk i gulv av plast av ukjent type.

Opplegg til vaskemaskin.

Ventiler med naturlig ventilasjon ledes til innredede kjellerrom.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommet er ikke bygget som et våtrom med tilfredsstillende tettesjikt.

Det er registrert merker etter fukt, saltutslag, forvitring, avskalling av murpuss/maling, misfarging, samt generell elde/slitasje på overflater på vegger, himling, og gulv.

Variert eldre røropplegg.

Det ble ikke indikert fukt på vaskerom ved befaringen, men det bemerkes at dette kan påregnes med referanse til symptomer registrert.

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom sluk og topp gulv ved terskel, høydeforskjellen ble registrert til 16mm, og minimumskravet er 25mm.

Det er ikke tilfredsstillende fall på hele gulvet.

Sluk er ikke tilgjengelig for rengjøring eller inspeksjon.

Servant har sprekkdannelser.

Ventilering av våtrommet er ikke tilfredsstillende.

Det benyttes lukket dusjkabinett, noe som reduserer fuktbelastning på overflater.

Konsekvens/tiltak

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

Ikke tilfredsstillende tettesjikt/membran kan føre til fuktskader i tilliggende bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende vegger til baderommet består av murverk/betong, og forskriftsmessig hulltaking er ikke mulig.

Baderommet må påregnes oppgradert, ved oppgradering kan det ikke utelukkes at det registreres skjulte avvik i vegg-gulv.



KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken:

Gulv er dekket med overflater av laminat.

Vegger er dekket med malte overflater. Fliser montert på vegg over koketopp.

Tak/himling er dekket med malte overflater.

Kjøkkeninnredning:

Kjøkkeninnredning inneholder behandlet innredning med behandlede fronter og integrerte hvitevarer. Skapdører av glass i overskap.

Laminert benkeplate, med nedfelt oppvaskkum.

Integrerte hvitevarer er: komfyr, koketopp, microovn, og oppvaskmaskin med smalere bredde enn normal standard.

Opplegg til oppvaskmaskin.

Portabel lysbryter til lys i overskap.

Normal bruksslitasje med referanse til alder og levetidsbetraktninger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med direkte avtrekk montert over komfyr.

Ventilasjonsanlegg må påregnes regelmessig ettersyn / vedlikehold.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:

Toalettrommet ble pusset opp i 2024.

Gulv med gulvvarme er tekket med laminat.

Veggene er tekket med malte overflater.

Himling er tekket med malte overflater.

Normal slitasje med referanse til alder.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > TOALETTRUM

Teknisk anlegg

Utstyr:
Veggtoalett.

Luker til utekran, avløpsrør, og el-koblingsboks.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert synliggjøring for evt. lekkasjevann fra veggtoalett.

Det er ingen ventilasjon på toalettrommet, og det er ingen servant montert.
Luker for tekniske installasjoner er ikke fagmessig montert/utført.

Det ble ikke indikert fukt i innkassing av avløpsrør ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan vurderes å etablere synliggjøring for evt. lekkasjevann fra vegg-wc.
Konstruksjonen anbefales holdt under oppsyn.

Etablering av ventilasjon på toalettrommet må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Vannledninger med variert alder og kvalitet, består av kobber og galvanisert jern.
Felles vanninntak med stoppekran og vannmåler montert i vegg på innredet kjellerrom 1.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert lekkasjesikring i kjøkkenbenk.

Felles stoppekran og vannmåler montert i vegg på innredet kjellerrom 1. Seksjon 1 må også ha tilgang til disse installasjonene, og tiltak må foretas.

Korrodering registrert på vannrør av kobber.

Det er variert utførelse og kvalitet på rør-installasjoner, og ikke hele rør-anlegget fremstår som fagmessig montert.

Registrert vanninntak av galvanisert jern.

Normalt forventet levetid/brukstid på kobberrør er ca 50 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. De eldste vannledningene kan påregnes oppgradert. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at vannledninger kontrolleres av fagkyndig personell. Stedvis utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



! TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør består av støpejern / soil, samt noe plast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fleksibelt avløpsrør fra oppvaskkum og oppvaskmaskin på kjøkken. Skjøt mellom fleksibelt avløpsrør og soilrør er forseglet med tape.

Det ble registrert rustdannelser på avløpsrør av soil/støpejern.

Elde og slitasje på avløpsledninger generelt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. De eldste avløpsledningene kan påregnes oppgradert. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Det anbefales at avløpsledninger kontrolleres av fagkyndig personell. Stedvis utbedringer må påregnes.

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert ventiler i alle rom.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ventilasjonen er i henhold til tidligere forskriftskrav, og tilfredsstillende ikke dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilfredsstillende ventilasjon i boligen kan føre til dårlig luftkvalitet i boligen.

Det anbefales tiltak med boligens ventilasjon.

Varmesentral

Oppvarming består av strøm og vedfyring.

Varmepumpe montert i stue fra 2017.

Varmepumper må påregnes regelmessig service, 2 hvert år og inne del må støvsuges min 1 gang pr. måned.

Varmtvannstank

Eldre varmtvannsbereder i kjøkkenbenk på ca. 30 liter, tilkoblet via stikkontakt og uten lekkasjesikring.

40 liter varmtvannsbereder fra 2003 montert i kott på innredet kjellerrom 2, tilkoblet via stikkontakt og uten lekkasjesikring.

En eldre trykkvannvarmer montert i kott på innredet kjellerrom 2, tilkoblet via stikkontakt og uten lekkasjesikring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Varmtvannsbereder i kjøkkenbenk er av eldre årgang, og forventet levetid er passert

Varmtvannsbereder for seksjon1 er montert i kott på innredet kjellerrom 2. Denne er av eldre årgang, og forventet levetid er passert.

Varmtvannsberedere er tilkoblet via stikkontakt og uten lekkasjesikring.

Nå er det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

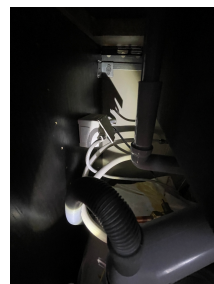
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Varmtvannsbereder tilhørende seksjon 1 er montert i leiligheten/Seksjon 2. Seksjon 1 må ha tilgang til disse installasjonene, og tiltak må foretas.

Varmtvannsbereder anbefales direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Det er ikke behov for utbedringstiltak utifra at varmtvannsbereder fungerer i dag, men utifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre installasjoner.



40 liter varmtvannsbereder fra 2003

Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg.

Sikringsskap er plassert i skap i entre i etasje.

Sikringer består av automatsikringer. Totalt 9 kurser, i henhold til kursfortegnelse.

32A overlastvern.

Montert lader til el-bil ved gardsplass langs veien.

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

Nei

Spørsmål til eier

Tilstandsrapport

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
Leiligheten ble seksjonert i 2000, og det kan ha blitt utført noe el-arbeid i den forbindelse, men det meste av el-installasjonene fremstår som eldre.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Deler av el-anlegget fremstår som selvutført. Dette bekreftes også av NOPEK-elektro i samsvarserklæring fra 2021. Hvor de anbefaler sterkt å bytte ut gammel kabling.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
Eier opplyser om at det er utført arbeid på el-installasjoner i 2021.
Det er fremlagt samsvarserklæring på utført arbeid.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det ble byttet en brent bryter i vindfang i 2021. Dette indikerer at el-anlegget må fornyes.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales på generelt grunnlag at det utarbeides en egen el kontroll ved eierskifte.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Generell kommentar

Det er registrert kabler og stikk som ikke er tilfredsstillende festet/klamret, deksel på brytere er stedvis montert opp ned, det er berøringsfare i el-skap, og store deler av el-anlegget fremstår som selvutført.

Kursfortegnelse er håndskreven i flere omganger, og er ikke lett å tyde. Det anbefales å utarbeide en ny oppdatert kursfortegnelse.

Inntak av fiberkabel ligger eksponert på utsiden av boligen, og anbefales tildekket.

Varmtvannsbereidere er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

I 2014 innførte NEK et krav om direkte påkobling av varmtvannsbereidere.

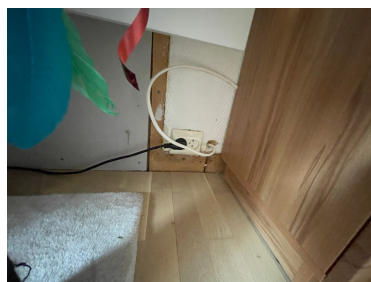
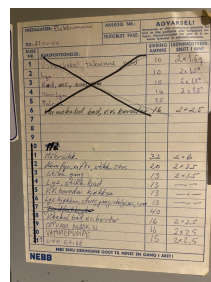
Der varmtvannsbereidere er installert før 2010, tilkoblet via stikkontakt, er det ikke lovpålagt å bygge om anlegget, men desto viktigere er det at man regelmessig tar ut støpslet og ser etter varmgang.

Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

El-anlegget er av eldre årgang, og oppgraderinger og vedlikehold må påregnes.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TE 1 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat i boligen, uten produksjonsdato.
Røykvarslerer montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslerer?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn skal være opparbeidet med stabile masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Bygningen skal være oppført på drenerende masser.
Det er ingen synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert saltutslag og merker etter fukt i rom under terreng.
Det er registrert symptomer på fukt på innredet kjellerrom 1, se rom under terreng.

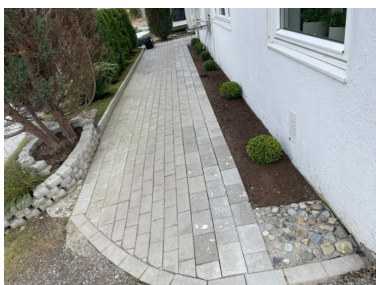
Registrerte forhold anses som normalt med referanse til alder, og manglende fuksikring mot terreng.

Normal tid før utskifting av drens-system med drensledninger er 20 - 60 år.
Normal tid før vedlikehold av drens-system med drensledninger er 1 - 5 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon med fare for fukt, og anbefales holdt under oppsyn.
Nedre grense for teoretisk levetid er passert. Tilstandsgraden settes med referanse til alder, og levetidsbetraktninger.
Det kan påregnes tiltak / oppgradering av drenering rundt bygningskroppen, tidsperspektiv kan ikke angis.



! TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er fra byggeår.
Grunnmur består av murverk av siporexblokker, utvendig pusset-behandlet.
Gulv i underetasje består av støpt betong.
Med referanse til alder - byggemåte, ikke fuksikret og isolert mot grunnen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

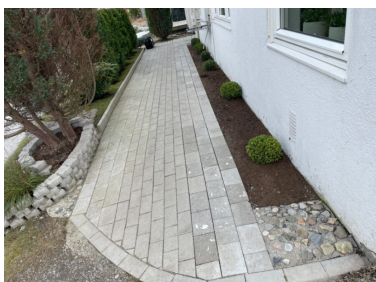
Det er ikke registrert setningsskader i boligens synlige grunnmur.
Stedvis noe rissdannelser og løs puss.
Se også punkt Yttervegger og Fuksikring og drenering.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:

Grunnmur kan påregnes generelt vedlikehold.



TG 3 Forstøtningsmur

Støttemur av naturstein mellom uthus og bolig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke montert rekkverk/sikring ved over 50cm høyde.
Generelt elde og slitasje på støttemur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er registrert generell slitasje og forvitring av murverk. Konsekvens er kortere gjenværende levetid.
Ikke montert forskriftsmessig rekkverk ved høyde over 50cm. Konsekvens er sikkerhetsrisiko.
Generelt vedlikehold og montering av rekkverk må påregnes.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Terrengforhold

Belegningsstein ved inngangsparti ble montert i 2020.
Skrånende terreng ned mot veien.

Tilstandsrapport

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende fall fra grunnmur på nordsiden av boligen.

Fallet ut fra bygningen skal være minimum 1:50 i en avstand på minst 3 m fra veggen.

Skråning mot veien er ikke sikret.

Eiendommen er berørt av aktsomhetsområde for kvikkleire på NVE's Aktsomhetskart.

Det er ikke registrert vesentlige setninger eller skjevheter i bygningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ikke tilfredsstillende fall på terreng vekk fra bygningen kan føre til økt fuktbelastning på grunnmur og rom under terreng, med fare for fuktskader i konstruksjonene.

Det anbefales å arrondere terreng rundt bygning slik at det etableres fall fra bygget eller alternative tiltak.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Det kan vurderes å sikre skråning mot veien.



TG 3 Septiktank

Privat septiktank av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger pålegg om sanering av tanken.

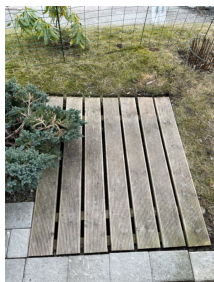
Det foreligger et pålegg fra Kommunen om frakobling av septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes etablering av annen avløpsløsning.

Septiktanken må kobles fra.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

67 m²/67 m²

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig : Vindfang, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Omkleddningsrom, Bad, Gang, Toalettrom, Kott, Innredet kjellerrom 2

Andre bygg: Uthus

Bruksareal andre bygg: 7 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 900 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 600 000

Konklusjon markedsverdi

2 600 000

Markedsvurdering

Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er ihensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.

Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.

Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.

Tomteverdi er i henhold til retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, estimert	Kr.	15 000
Renovasjon	Kr.	3 944
Vann og avløp	Kr.	11 574
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	30 500

Teknisk verdi bygninger

Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 200 000
Sum teknisk verdi - Halvpart av horisontaldelt tomannsbolig	Kr.	1 900 000

Uthus

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	30 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 10 000
Sum teknisk verdi - Uthus	Kr.	20 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	1 920 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	1 900 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

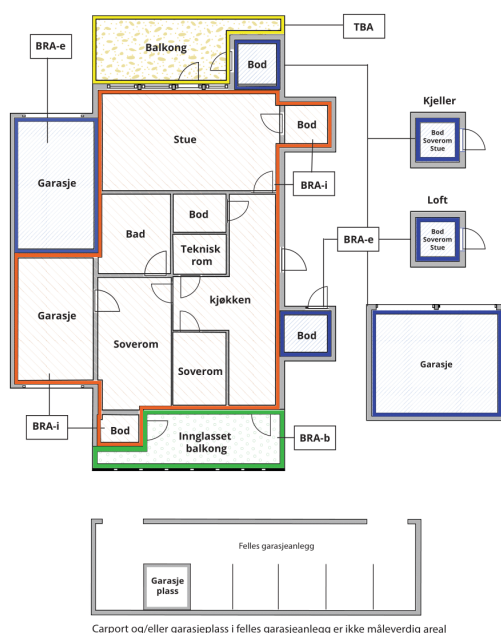
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	67			67	
SUM	67				
SUM BRA	67				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, Entré, Kjøkken, Stue, Soverom, Innredet kjellerrom, Bad, Innredet kjellerrom 2, Gang, Toalettrom, Kott		

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Innredet rom benyttes i dag som soverom/oppholdsrom, dette er opprinnelig byggemeldt som bod. Rommet er valgt benevnt som innredet rom i henhold til dagens bruk.

Takhøyder i underetasjen:

- vindfang, 2,09m, og rommet er kun 36cm dypt
- entre, 2,50m
- soverom, 2,13m
- gang, 2,13, det er en innkassing i himlingen med takhøyde kun 1,8m, som kan være lett å skalle i
- toalettrom, 2,09m
- kjøkken, 2,49m
- stue, 2,44m
- omkleddingsrom, 2,49m
- innredet rom, 2,17m

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det er foretatt endringer i forhold til godkjente byggetegninger.

På fremlagte godkjente tegninger datert 06.10.1974., er etasjen omtalt som kjellerplan, og dagens bruk er vesentlig endret fra denne tegningen.

Vegg mellom kabinet og hobbyrom er fjernet, og rommet er valgt vurdert som soverom, da rommet tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.

Vaskerom er vurdert som badetrom etter dagens bruk, da det er montert dusjkabinett på rommet.

Inntegnet bod og trapperom er slått sammen til et rom, og er vurdert som innredet kjellerrom.

Inntegnet bod, brensel og gang, er vurdert etter dagens bruk som innredet kjellerrom.

Bruksendring av boder til innredede kjellerrom (sekundærrom til primærrom) er søknadspliktig tiltak, og bruksendring av rommene er ikke omsøkt bygningsmyndighetene.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Skorsteinen ble rehabilitert med ny innvendig røykkanal i 2021.

Enkelte el-installasjoner ble utført i 2021.

Enkelte yttervegger ble innvendig påforet i 2024.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rømningsvei, dagslysflate, og takhøyde på soverom tilfredsstiller krav til rom for varig opphold.

Rømningsvei, dagslysflate, og takhøyde på innredede kjellerrom tilfredsstiller ikke krav til rom for varig opphold.

Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter.

Avstanden fra gulv til underkant av vindusåpningen må være maksimalt 1,0 meter med mindre det er truffet tiltak for å lette rømning.

Tidligere pre-aksepterte krav til lysforhold var ved at rommets dagslysflate utgjør minimum 10 % av bruksarealet.

Uthus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		7		7	15
SUM		7			15
SUM BRA	7				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Bod	

Kommentar

Arealer er oppmålt innvendig.

Terrasse/platting på terreng foran uthuset er på ca. 15m².

Arealene på terrasse/platting er vurdert som åpent areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.

Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig.

Boden ble benyttet til lagring/oppbevaring ved befaringen, og det er skråvegger i uthuset, noe som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke fremlagt godkjente tegninger, og bygningen er ikke omsøkt eller byggemeldt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Tårnveien 35 , 3047 DRAMMEN
Gnr 15 - Bnr 78
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Vårveien 22
3024 DRAMMEN

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Halvpert av horisontaldelt tomannsbolig	65	2
Uthus	0	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.3.2025	Thomas Green	Takstingeniør
	Representant for Ilona Saulite	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	15	78		2	818 m ²	Eiendomsverdi.no	Eiet

Adresse

Tårnveien 35

Hjemmelshaver

Saulite Ilona

Kommentar

Felles eiendom

Eierandel

55 / 122

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde på Gulskogen.
Gangavstand / kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker/Gulskogen senter, jernbane og marka med flotte turmuligheter/-veier.
God forbindelse / offentlig kommunikasjon til sentrum / jernbane.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger i henhold til opplysninger fra Kommunen.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet privat septikanlegg.
Eier opplyser om at Kommunen har gitt pålegg om å frakoble septiktank.

Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål, Nåværende Boligbebyggelse i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015).
Arbeidet med arealdelen i ny kommuneplan er nå i gang. Oppstart av planarbeid ble kunngjort 22.07.21. Fremdriftsplanen legger opp til mulig 2.gangsbehandling og endelig vedtak våren 2025.

Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (5.10.2015)
Kommunedelplan - Kommunedelplan for Gulskogen (7.5.1997)
Kommunedelplan - Kommunedelplan for tilfartsvei vest / tilfartsvei Konnerud (17.12.2002)

Reguleringsplaner under arbeid: Detaljregulering for tilfartsvei vest del 2 og tilfartsvei Konnerud.

Om tomten

Eiendommen ligger i skrånende terreng, og er opparbeidet med beplantet hage og gruset gårdsplass.
Eiendommen er felles med seksjon 1.
Garasje tilhører seksjon 1.

Tinglyste/andre forhold

Det er registrert en tinglyst bestemmelse på eiendommen, 200596 27.07.1940 Best. om vann/kloakkledn. Bestemmelse om bebyggelse.
Konferer eiendomsmedler om hva dette forholdet innebærer.

Byggetillatelse ble gitt i 11.04.1946.
Drammen Kommune finner ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse i sine arkiver.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998.
Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.
Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder.
Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

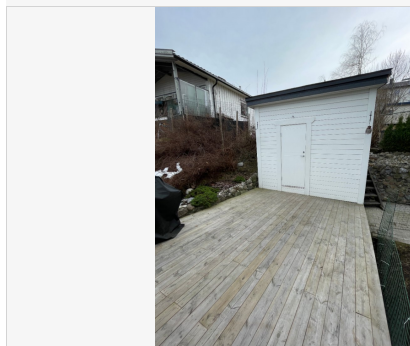
Det er ellers ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 950 000	2019

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Opplyst av eier.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Uthus:

Uthus består av trekonstruksjon, og er oppført direkte på grunnen.

Gulv av treverk og gulvspon.

Pulttak av taksperrer, teknet med asfaltapp.

Det er ikke montert takrenner eller nedløp.

Vegger oppført i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.

Innvendige gulv er teknet med gulvspon, og innvendige vegger er kledd med OSB-plater.

Tak/himling er uinnredet, med synlige taksperrer.

Standard tredør.

Platting ved inngangsparti av treverk med impregnerte gulvbord.

Uthuset er ikke fagmessig bygget, det er registrert skjevheter, og vedskjulet er bygget med materialer av forskjellig fabrikat og kvalitet.

I plattingen ble det registrert svikt og skjevheter, og uthuset klemmer på plattingen ved ytterveggen, noe som forårsaker skjevheter og svikt.

Ytterveggene i uthuset er avsluttet for nærme terreng, og det er registrert organisk vekst/grønske på kledningen. Uthuset er derfor utsatt for fuktbelastning fra terreng/nedbør.

Taktekkingen er ikke fagmessig montert. Det er benyttet restemateriell, og kanter er ikke pent renskåret.

Generelt vedlikehold og utbedringer må påregnes.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert, kun en enkel beskrivelse.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	25.03.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	26.03.2025		Fremvist		Nei
Plantegning fra oppdelingsbegjæring	14.02.2000		Innhentet		Nei
Samsvarserklæring fra Nopek Elektro As	19.12.2019		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	03.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du 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.

Selgere

Ilona Saulite

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Tårnveien 35

3047 Drammen

3301-15/78/0/2

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 7042250040 1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Ja

Noen av rom hadde ikke isolasjon (liten soverom og bod tidligere), toalett, og på grunn av det hadde noen steder mygg på vegene .

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har fikset og satt isolasjon , at veggene er tørre og fine i toalettet og bod.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Nopek Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Har fiksa ladekabel til bilen og byttet noen sikringer i skapet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Hansen Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Har renoverert pipe og satt peis.

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Det ble satt ny dør (inngangsdør,) dør til toalettet, soverom , og 2 små vinduer (bod tidligere og toalett). I 2020 ble fiksa stua , satt gips plater og gulv , stein plater ved peisen, malt . 2021 Har satt inn nytt kjøkken fra IKEA. Gips plater på veggene og satt laminat på gulv. Inngangen ble også pusset opp , satt gips plater , maling. .



6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet opp liten uthus på 8m2, som er ikke søkt til kommunen. Også liten terrasse foran. Har lagt hage stein ved inngangen.

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Ja

Har du opplevd at dette har vært ustabil?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



17. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Trengte renoveringen av pipe.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Hansens Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Har renovert skurstein og satt peis.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Hansens Pipe

Beskrivelse av arbeidet: Renovert skurstein og satt peis.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Nopek Elektro

Beskrivelse av arbeidet: Har byttet noen gamle sikringer . Har lagt inn lade kabel til bilen

Eiendommen og omgivelsene



24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Ja**

Fikk brev fra kommune at septiktank må frakobles.

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen? Eller den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?



♦ Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

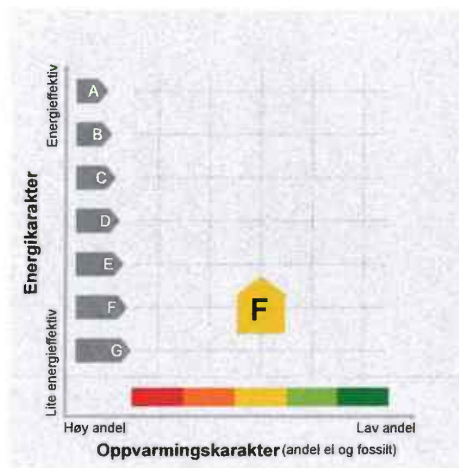
Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.



ENERGIATTEST

Adresse	Tårnveien 35
Postnummer	3047
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	15
Bruksnummer	78
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festennummer	—
Byggningsnummer	158465604
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiatest-2025-102054
Dato	03.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

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)

- Vask med fulle maskiner

- Etterisolering av yttervegg

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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:	Tomannsbolig horisontal delt
Byggeår	1948
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	67
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Pluss på energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 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: 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. Monter 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: 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 9: 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 70 gr.

Tiltak 10: 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. Kjøøl - 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 varmelementer 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 13: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: 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 17: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 21: 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.

Opplysingsskjema selger

Oppdragsnummer: 7042250040

EiendomsMegler **1**

🏠 Tårnveien 35
3047 DRAMMEN

📅 19.03.2025

knr: 3301

snr: 2

bnr: 78

gnr: 15

Ilona Saulite

Selger

Spørsmål	Svar	Kommentar
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	5,5 år	
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	5,5 år	
Strømmålnummer	7359992892447495	
Årlig strømforbruk	8488 kWh	
Forsikringsselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	Storebrand forsikring AS	
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evt. fellesutgifter)	8800 kr	
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	4000 kr	
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	✗ Nei	Har pais og varmepumpe i stua , bade , toilet, har varmekabel, alle andre rom varmes opp med oljeovn,
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	✓ Ja	
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	✗ Nei	Redegjør:
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?	✗ Nei	Redegjør: Kommentar:

Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?	X	Nei	Redegjør: Kommentar:
Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellesanlegg el)?	X	Nei	Redegjør: Kommentar:
Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?	X	Nei	Redegjør: Kommentar:
Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet?	✓	Parabol	
Er eiendommen tilknyttet fiber?	✓	Ja	Viken Fiber
Har eiendommen egen atkomst direkte fra offentlig vei?	✓	Ja	
Kjenner du til forpliktelser eller rettigheter knyttet til boligen/eiendommen som ikke er tinglyst? F.eks ikke tinglyst festekontrakt, veirett, andre avtaler.	X	Nei	
Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt?	X	Nei	
Kjenner du til andre offentligrettslige avvik? F.eks. ulovlig innredet kjeller, ikke bruksendret rom, ikke søkt tilbygg/garasje, ikke søkt fasadeendring. f.eks endring av vinduer?	✓	Ja	Vi har bygget opp en liten uthus på 8m2
Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen?	X	Nei	
Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?	X	Nei	

Kjenner du til offentligrettslige avvik eller krav på andre deler av boligen/eiendommen f.eks. på fyringsanlegg/el-anlegg, vann/avløp, osv

X

Nei

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen?

X

Nei

Kjenner du til naboforhold, f.eks. vedlikeholdsavtaler, uenigheter eller andre forhold som kjøper bør få opplysninger om?

X

Nei

Har du tidligere søkt om oppføring, tilbygg, på bygg, bruksendring hos kommunen og fått avslag?

X

Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, leegger, bryggeanlegg etc?

X

Nei

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Er det gjort inngrep i terreng på eiendommen, f.eks. endret arrondering, endret vegetasjon i strandsone, anlagt strandlinje etc?

X

Nei

Redegjør:

Kommentar:

Kjenner du til vedlikeholdsplaner eller andre forhold som kan medføre endring i fellesutgiftene?

✓

Ja

Redegjør for hvilke forhold kan medføre slik endring og evt. anslagsvis hvor stor endring som ventes:

Fikk beskjed fra kommunen om septiktank. Må finne et firma som kan stenge den og tilknytte direkte til avløpet. Utgifter på denne jobben skal deles på 2. Fordi i huset et 2 leiligheter. Kostnader er cirka 40 000 til sammen. Vi har snakka med naboer på 2.etasje . Planlagt jobber var når vinteren er borte . Men den er en gangs betaling .

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne?

X

Nei

Redegjør for hvilke oppgaver som ihht. ordningen utføres og hvor ofte:

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

X

Nei



Ilona Saulite

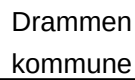
2025-03-19

1742389365

13:02:45

Ilona Saulite

Selger



Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 2
Adresse:	Tårnveien 35 3047 DRAMMEN			
Annen info:				



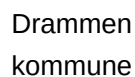
Målestokk
1:1000



Side 1 av 2

Tegnforklaring

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



Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 2
----------	---------	---------	--------	--------

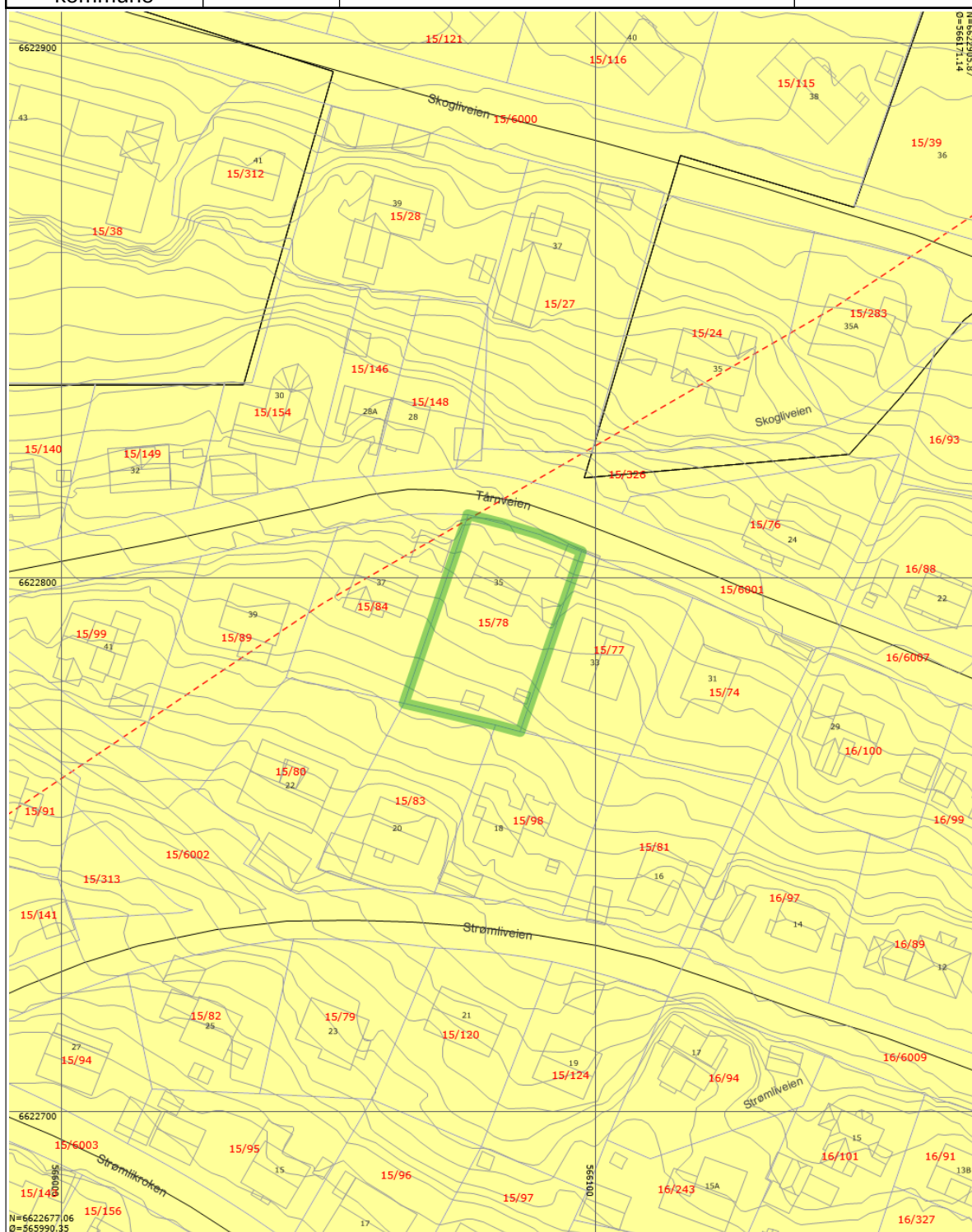
Eiendom:	Gnr: 15	Bnr: 78	Fnr: 0	Snr: 2
----------	---------	---------	--------	--------

Adresse:	Tårnveien 35 3047 DRAMMEN
----------	------------------------------

Annen info:	Kommuneplanens arealdel 2014-2036
-------------	-----------------------------------



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

	Matrikelnummer		Husnummer med bokstav		Husnummer
	Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.		Eiendomsgrense
	Bygningsdelelinje		Bygningslinje		Mønelinje
	TakoverbyggKant		Taksprang		Udefinert bygning
	Bygning		Gang- og sykkelveg		Høydekurve
	KpOmråde kommuneplan gjeldende		Eiendomsteig		Hovedveg - Tunnel - Fremtidig
	Atkomstveg - På bakken - Nåværende		Grense for arealformål		Boligbebyggelse - Nåværende
	KpOmråde				

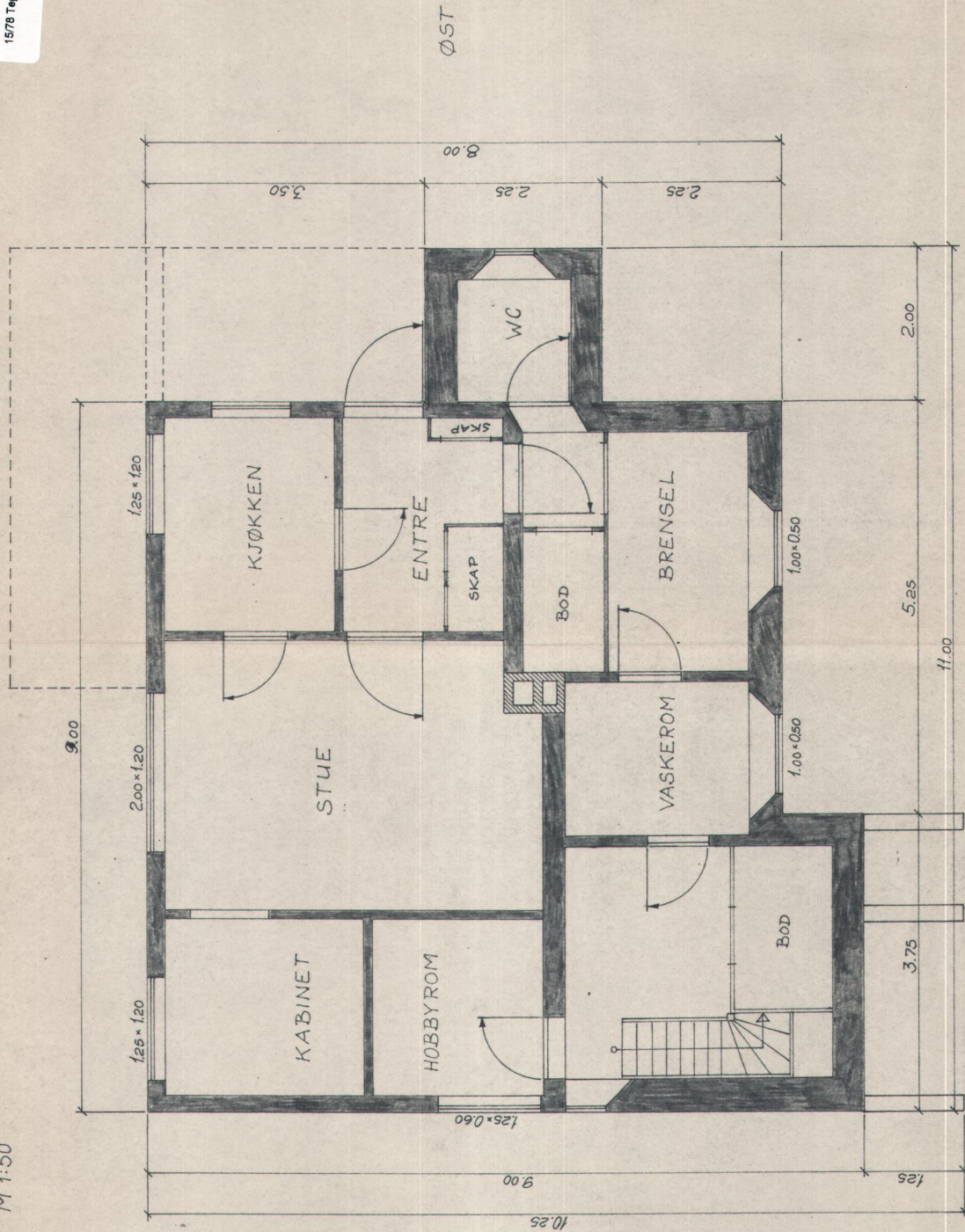


Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve
 KpOmråde kommunedelplan gjeldende	Eiendomsteig	 Plangrense
 KpOmråde	 Kommunedelplan raster	

KJELLERPLAN; TÅRNVEIEN 35; G.nr: 15, BR.nr: 78

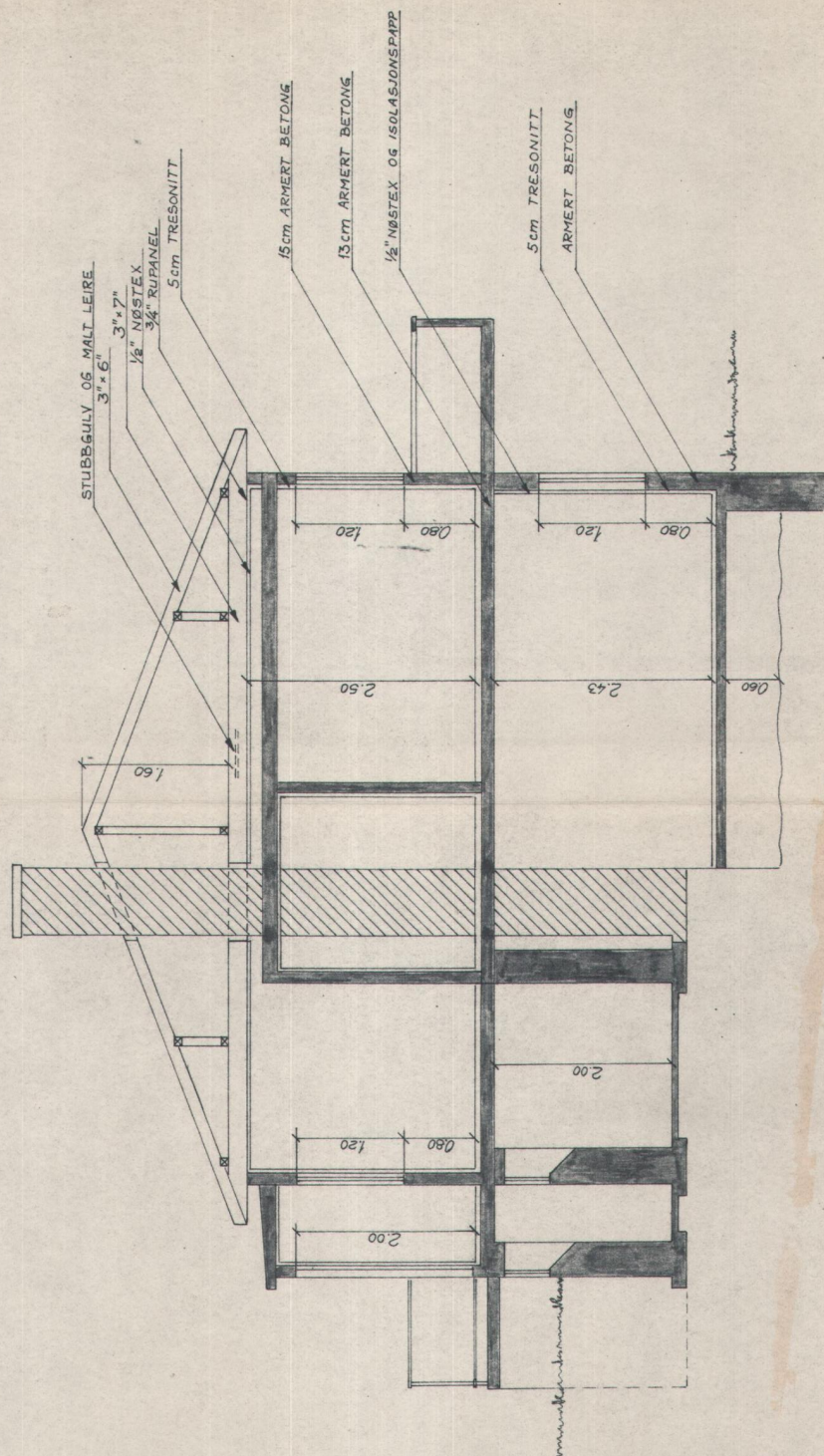
M 1:50



6-10-74

KW

SNITT; TÅRNVEIEN 35; G.nr: 15, BR.nr: 78
M 1:50

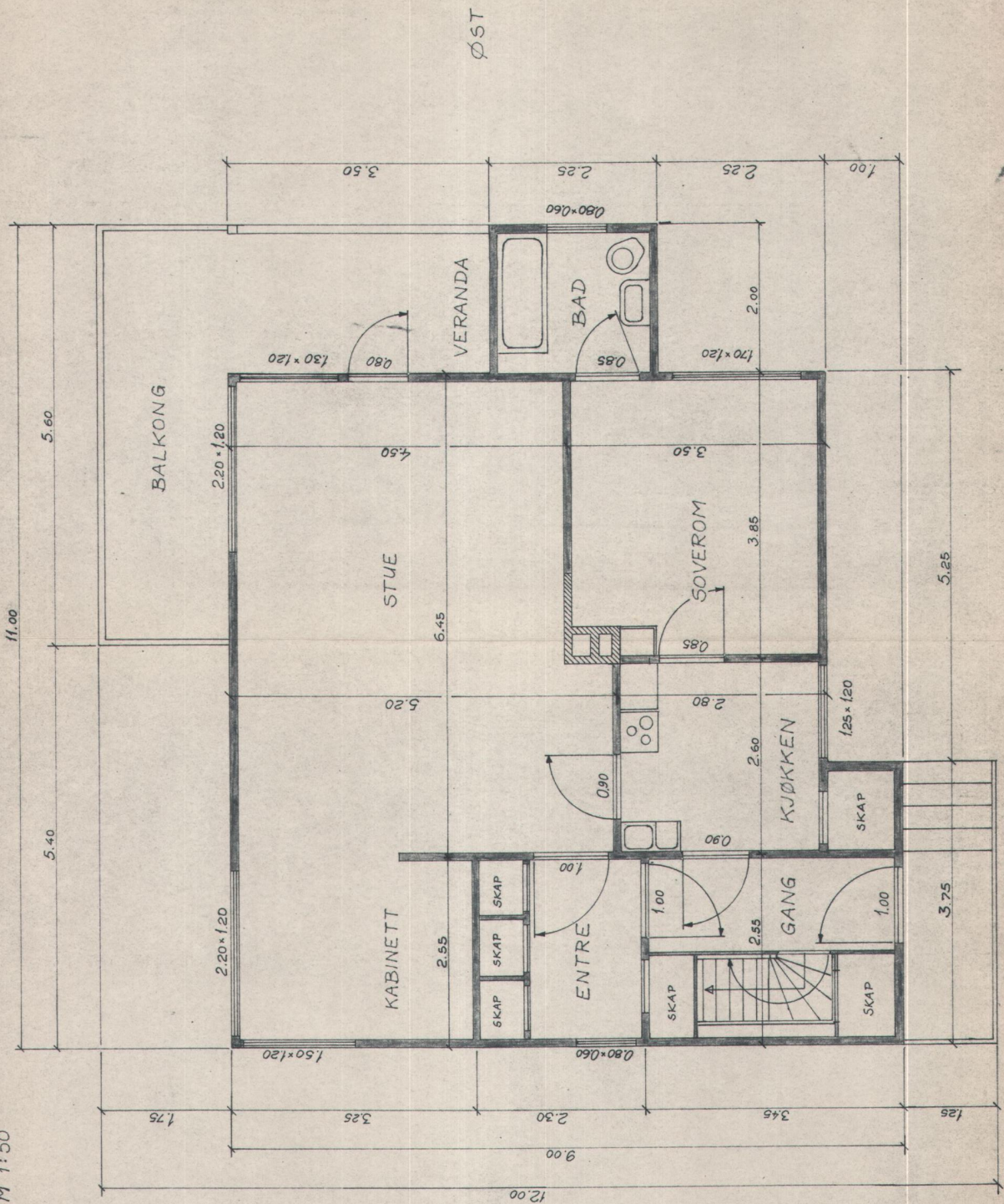


7-10-74

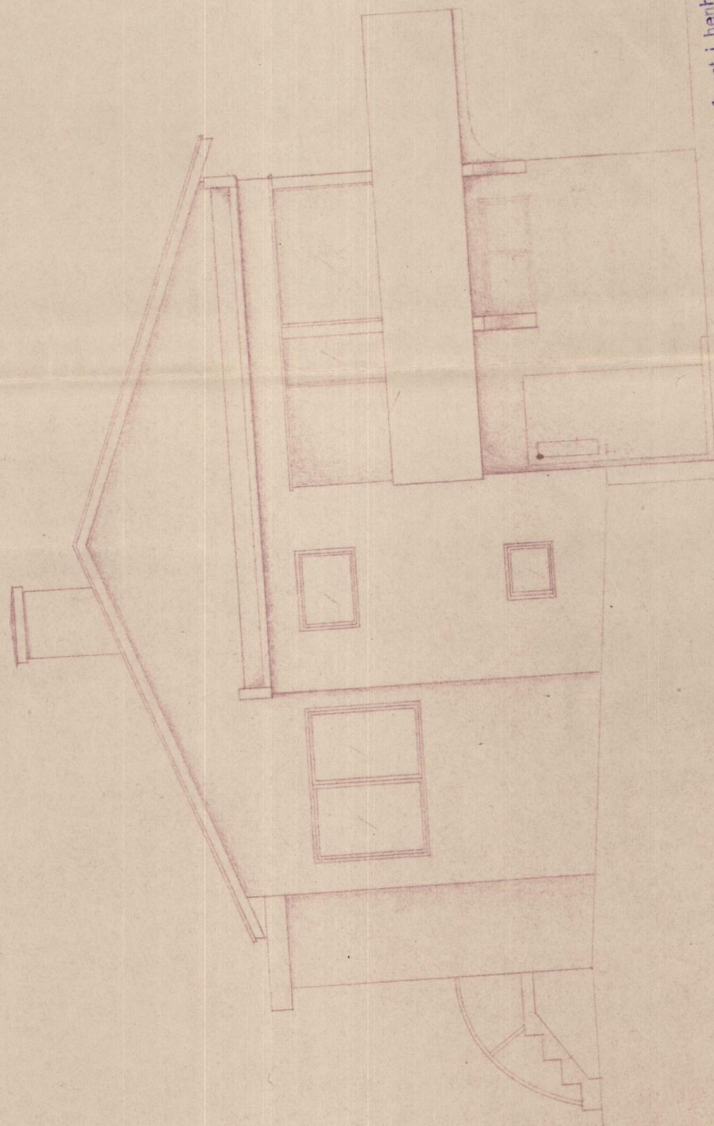
tw

PLAN 1. ETG.; TÅRNVEIEN 35; G.nr.: 15, BR.nr.: 78

M 1:50



4.10.74
lw



Approberet i henhold til
s. i. se av d'gs dato
11/4. 1946
Byggeskudset Egningsråd den

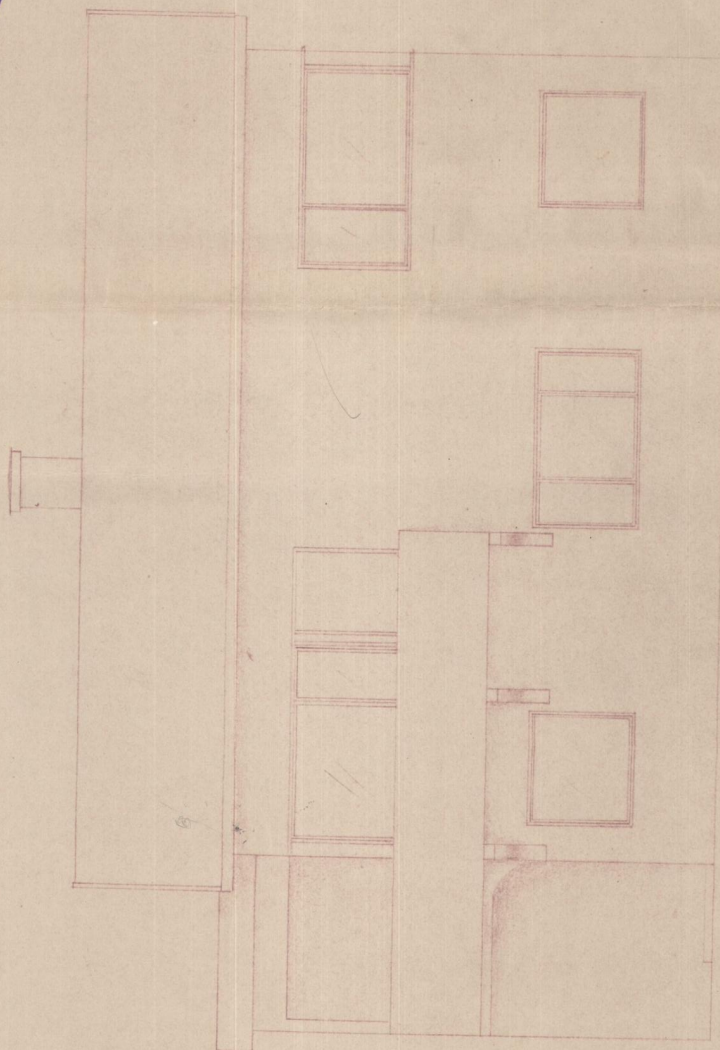
Øst

Bürgermeester M. 46

2 mannsbolig

Tomt m. såsundland Hareby

Arnt. Viker



Not

Tårnveien

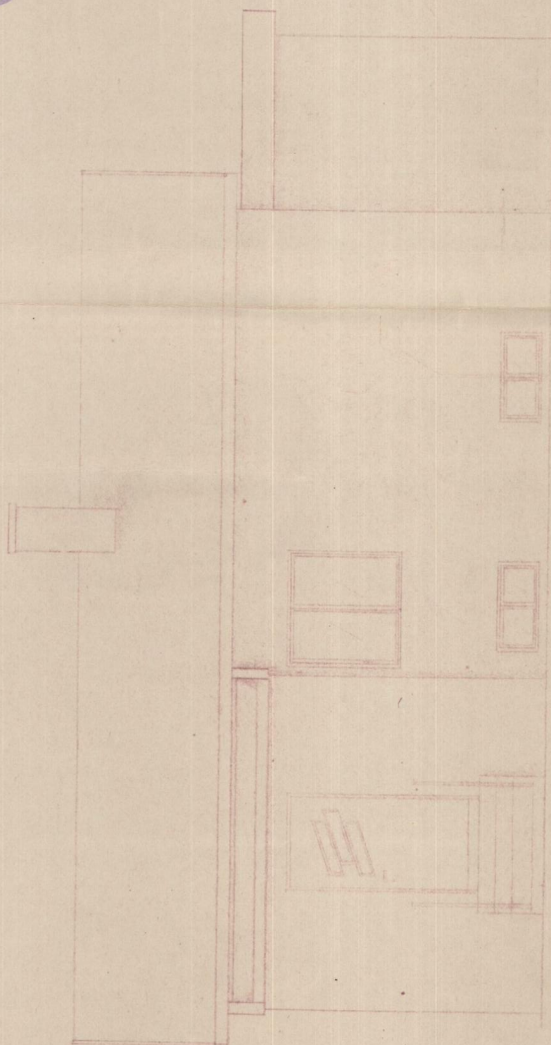
Approbert i henhold til

§. IV, 2 av d'gs dato

11/4 1946

Stemsgodset Eysingrød den

[Signature]



syd

Approberet i henhold til

regulativet af d. 14. 1946

Strømsgodset Bygningsskud den 14. 1946

K. J.

Strømsgodset Bygningsskud

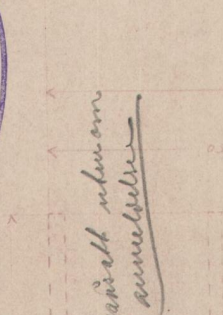


skrivelse av dags dato

skrivelse av dags dato

Strømsfogdet Bygningråd den

8. 11

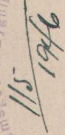


ansatt uden om

Qst

Apprøvet i behold til
skrivelse av d gs dato
14 46
Stromstedet Bygmester den

th. 2



19

16.2



Ilona Saulite
Tårnveien 35
3047 DRAMMEN

Dato: 20.11.2020
Saksnr.: 20/13358-1
Deres ref.:

F03 Tårnveien 35, 15/78/0/2, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 20.11.2020 i ovennevnte objekt.

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

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant: Ilona Saulite

For feiervesenet: Glenn Sigurd Nilsen

Innledning

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang

Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade. Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Lier – Drammen - Øvre Eiker – Sigdal - Krødsherad

Feierseksjonen
Organisasjonsnummer
939214895

Postadresse
Langesgate 11
3044 Drammen

Besøksadresse
Kobbervikdalen 65
3036 Drammen

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

Definisjoner

Avvik:

Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst.

Anmerkning

Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

1.etg, soverom:

Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sotluke.

Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller beskyttes med plate av ikke varmeledende materiale slik at avstand til sotluke er minst 30 cm.

1.etg, stue:

Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale over skorsteinens utkragning ved tak. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale som er nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm fjernes.

Følgende avvik gjeler hele skorsteinen, og berører dermed begge seksjonene;

Skorsteinen:

Avvik: Det ble avdekket at et røykrør stikker for langt inn i skorsteinen.

Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres røykrørsinnføring i sammenkoblingen mellom røykrøret og teglsteinsskorsteinen og at røykrøret kuttes på godkjent måte.

Skorsteinen:

Avvik: Det ble avdekket at et stålrør (evt.kondensforing) i skorsteinen. Det går fra røykrør i 2.etg opp til ca.1,5meter fra toppen av skorsteinen. Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at stålrøret fjernes fra skorsteinens røykløp.

Skorsteinen:

Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen har dårlige innvendige fuger.

Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres riktig dimensjonert i hele sin høyde, på godkjent måte.

Arbeidene må ikke igangsettes før byggesøknad er sendt Drammen Kommune og tillatelse til tiltak er gitt.

Risikovurdering

På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 2, det vil si at vi vil komme tilbake om 4 år.

TILBAKEMELDING

Med henvisning til brann- og eksplosjonsvernloven § 33, 1.ledd ber vi om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Skriftlig fremdriftsplan oversendes til feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport.

Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

I samsvar med forvaltningslovens § 16 varsles De om at følgende reaksjonsformer vurderes dersom det ikke er mottatt en bindende fremdriftsplan innen fristens utløp:

- Vedtak om pålegg om retting innen en fastsatt frist, jf. Brann- og eksplosjonsvernloven § 37 første ledd.
- Vedtak om forbud mot bruk, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 37 annet ledd.
- Vedtak om tvangsmulkt, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 39.
- Vedtak om forelegg/tvangsgjennomføring, jf. brann- og eksplosjonsvernloven § 40.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-15/78/0/2, Tårnveien 35, 3047 DRAMMEN



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	10.03.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	10.03.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

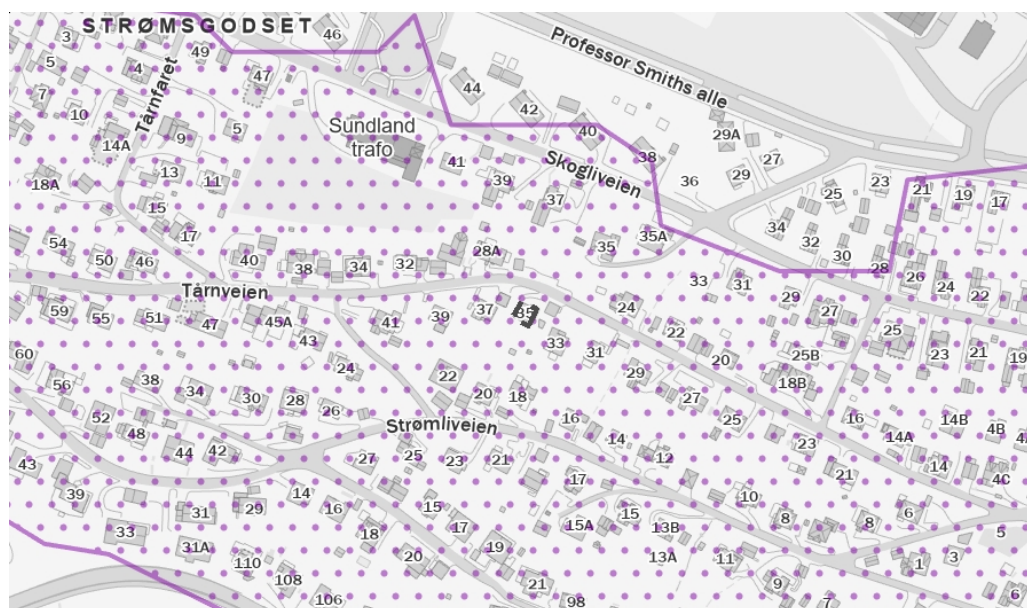
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	11.03.2024	Ikke funnet	0.72 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	1.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	11.03.2024	Ikke funnet	1.8 km
Flomfaresoner	13.03.2025	Ikke funnet	0.17 km
Forurenset grunn	03.03.2025	Ikke funnet	0.44 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.46 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	10.03.2025	Ikke funnet	0.06 km
Skredfaresoner	10.03.2025	Ikke funnet	55.5 km
Stormflo	07.03.2025	Ikke funnet	0.65 km
Støysoner	10.03.2025	Ikke funnet	0.01 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Kvikkleire

Sist sjekket:	10.03.2025			
Aktsonhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

	Ingen risiko for skred		Lav risiko for skred		Middels risiko for skred		Høy risiko for skred		Aktsonhetsområde
--	------------------------	--	----------------------	--	--------------------------	--	----------------------	--	------------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktsonhetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løseområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løseområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

Aktsonhetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:

10.03.2025

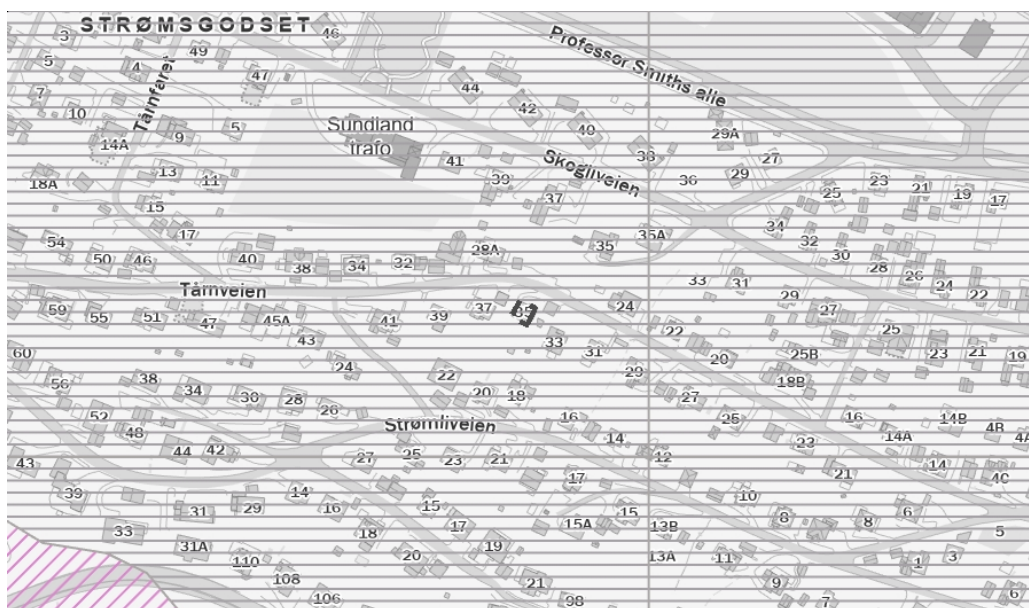
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

i Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg "**kontakt meg!**" i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

**Drømmer du
om ny bolig?**

Bytt til Thomas

Når små og store ting skjer i livet,
kan det være godt å snakke med noen
om økonomien. **Thomas, for eksempel.**

SpareBank 
SØR-NORGE

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 7 500**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 500**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 14 700**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 400/4 500/4 200 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 7042250040 / Ole Anders Bjerkedok, tlf. 482 62 702

Tårnveien 35, 3047 Drammen

Gnr. 15, bnr. 78, snr. 2 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ☐ Nei ☐Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ☐ Nei ☐Jeg gir bud som: Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ☐**Forbruker:** Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.**Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap):** Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

