



Velkommen til

Markusveien 22
3041 Drammen

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Markusveien 22
3041 Drammen

Meget innbydende halvpart av tomannsbolig. Fantastisk utsikt. Balkong. P-plass. Kort vei til sentrum, tog og marka!

Flott halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig beliggende i 2. etasje. Boligen ligger fint til i høyden med en fantastisk utsikt!

Veletablert boligfelt med kort vei til både sentrum, buss, skoler og flotte turmuligheter i marka.

Utgang til en 5 kvm balkong med kveldssol. Romslig hage i bakkant. Store deler av leiligheten ble oppgradert i 2016. Åpen kjøkkenløsning fra Kvik med peis (peis er frakoblet i dag, men kan enkelt tas i bruk igjen), koselig stue med mye lysinnslipp via store vindusflater, delikat bad fra 2016, separat vaskerom fra 2016, stort soverom med mye garderobeplass og et praktisk loftsrom som anvendes som soverom/loftsstue (ikke søkt godkjent).

Opparbeidet parkeringsplass til hver av seksjonene i gårdsplass. Her kan man flytte rett inn!

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	3 750 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	94 840
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	3 844 840
<u>BRA/BRA-I</u>		106/106 m ²
<u>Ant. sov.</u>		1
<u>Tomteareal</u>		ca. 739 m ²
<u>Eiendomstype</u>		Tomannsbolig
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		1950
<u>Energimerking</u>		

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!



Erlend Skavlem
Eiendomsmegler

986 99 845
erlend.skavlem@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	3 750 000
Omkostninger*	kr	94 840
Totalpris inkl. omk.	kr	3 844 840

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 93 750

Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545

Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 94 840

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

Boligkjøperforsikring kr 15 700 – 18 500 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 19 531 pr. år for 2024

Vann og avløp: Kr 15 009,- i 2024 for 155 kbm. Boligen har installert vannmåler. Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vannmåler er felles og kostnaden splittes 50/50. Drammen kommune sender faktura for 50% av kostnaden knyttet til vann/avløp/avfall i følge selger.

Renovasjon: kr 3 944,- i 2024 for samarbeid renovasjon.

Feiing og tilsyn: kr 578,- i 2025 tilsynsgebyr. Gebyr for feiing faktureres etter utført feiing eller tilsyn av fyringsanlegget.

Drammen kommune fakturerer ikke eiendomsskatt.

Registerbetegnelse

Gnr. 111, bnr. 447, snr. 2 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal

Tomannsbolig:

BRA-i: 106 m²

BRA total: 106 m²

2. etasje

BRA-i: 77 m². Entré, soverom, bad, vaskerom og stue/kjøkken.

TBA: 5 m². Balkong.

3. etasje

BRA-i: 29 m². Loftsstue.

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

Parkering

Parkering forekommer i felles gårdsplass.

Tomt

Tomteareal er 739 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse

Opparbeidet felles tomt for boenhetene. Tomten er delvis avgrenset med hekk og gjerde. Parkering i felles gårdsplass. Felles tomt for tomannsboligen. Hver enhet disponerer felles gårdsplass og naturlig plass rundt boligen. Eierne er ansvarlig for vedlikehold av gårdsplass sammen. Selger opplyser: Muntlig avtale med seksjon 1 om deling av hagen. Sørligste delen av hagen benyttes og disponeres av seksjon 2. Selger har opparbeidet en stor markterrasse med god plass til grill, ute møblement mm.

Byggeår

Ca. 1950 i følge kommunen.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan og har følgende planløsning:

2. etasje: Romslig entré med plass til å henge fra seg i garderobe, delikat flislagt bad fra 2016, separat vaskerom fra 2016, et usjenert soverom, åpen kjøkkenløsning fra 2016 og en innbydende stue med utgang til en 5 kvm balkong.

Loft: Loftstom som benyttes som soverom, men det gjøres oppmerksom på at loftet ikke tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold.

Opparbeidet parkeringsplass til hver av seksjonene i gårdsplass.

Standard

Entré

Boligen har et hyggelig inngangsparti og deler felles trappegang. Romslig entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko både i garderobenisje, og i garderobe med skyvedør.

Bad

Boligen har et delikat flislagt baderom med behagelig gulvvarme og downlights i himling. Badet ble oppgradert i regi av fagfolk i 2016 og er innredet med en moderne baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil med overliggende belysning og toalett. Badet har både et dusjhjørne med glassvegg og et flott badekar.

Vaskerom

Boligen har også et separat vaskerom fra 2016. Vaskerommet er delikat flislagt i samme utførelse som badet. Downlights i himling, skap og oppheng for klær. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel på vaskerommet.

Kjøkken

Lekker kjøkkeninnredning fra Kvik, montert i 2016 med åpen løsning mot stuen.

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskkum og avtrekksvifte over kokesone med hev-/ og senkefunksjon. Integrerte hvitevarer som stekeovn, bred induksjonstopp, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser medfølger boligen ved salg. Innredningen har rikelig med skuffer og skap, smarte løsninger og gode arbeidsflater til hobbykokkens store glede. Kjøkkenet har godt lysinnslipp via store vindusflater med hyggelig utsyn. I hjørnet av kjøkkenet finner du en flott peis med innsats (den er i dag koblet fra, men kan enkelt tas i bruk igjen). Mellom kjøkkenet og stuen er det god plass til stor spisegruppe med plass til venner og familie på hyggelige sammenkomster.

Stue

Stuen har mange store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et fantastisk, fritt utsyn. I stuen er det god plass til sofagruppe og TV-hjørne. Trappen opp til loftet er kledd igjen, og har gode oppbevaringsplass via to luker. Meget flott tregulv, som nylig er slipt. Fra stuen er det utgang til en balkong på 5m2 med kveldssol og fantastisk utsikt over byen og innseilingen. Det er i nyere tid etablert plassbygget sittebenk på balkongen.

Soverom

Stort soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Soverommet har godt med oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe med speil. Fra vinduet har man flott utsikt.

Loft

Fra stuen er det adkomst til et romslig loftstom. Loftstommet gir ekstra spillerom og privatliv for familiens eldste barn eller om man trenger en ekstra gjesteavdeling. Her er det også god plass til hjemmekontor for eksempel, med nydelig utsikt! De store Velux takvindueene ble satt inn i 2017 og skaper en sval og herlig atmosfære på sommerstid. Loftet har rikelig med lys, men tilfredsstiller likevel ikke kravene for rom for varig opphold. Det anbefales blant annet å etablere ekstra rømningsvei/brannstige. Innredning av loftet er ikke byggemeldt.

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 i et etablert og attraktivt boligområde på Austad. Herfra er det fantastisk utsikt over store deler av Drammen sentrum med innseilingen og Drammensfjorden, mot Eiker og deler av Lier. Austad har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon i tillegg til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærmeste dagligvarebutikk finner du i underkant av 800m bort i gaten. Strømsø senter ligger ca. 1,5km fra boligen med ytterligere service tilbud og Kiwi XL. Ca. 2 km til togstasjon.

Det er kort gangavstand til idylliske grøntområder med fine turstier på "Bikkjestykket" ved Austad gård. Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Fra boligen er det kort gangavstand til store, idylliske grøntområder og ikke minst lysløyper og turstier i Strømsøåsen. Kort vei bort til Blektjern med nydelige sandstrand og flotte bademuligheter. Det er ca. 10 min gange til idrettspark på Marienlyst, Drammenshallen og Drammensbadet.

Fra Stasjonskameratenes hus starter turvei og lysløype som tar deg inn til Blektjern. Blektjern er et flott bade- og fiskevann, og et fint aktivitetsområde om vinteren. Turen kan også legges videre med gode muligheter for å nå både Kølabbånn og Haukåstoppen. Fra Galterud/Fjell er det merkede løyper inn til Risdalstårnet og Hellashytta. Risdalstårnet byr på fantastisk utsikt mot topper i hele 6 fylker og på den helgeåpne Hellashytta kan du ta en deilig pust i bakken med diverse forfriskninger.

Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Drammen Museum, Union Scene og Drammen Teater anbefales.

Drammen stasjon har veldig gode tog- og bussforbindelser. Ca. 36 minutter med tog fra Drammen til Oslo. Ca. 60 minutter med flytog fra Drammen til Gardermoen med tre avganger i timen, se <https://www.flytoget.no>.

Enkel adkomst er det også til Bangeløkka med påkjøring til E18 - Oslo/Kongsberg/Vestfold. Pendler man eksempelvis til Oslo er infrastrukturen godt tilrettelagt enten man benytter bil eller tog.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: 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

Byggemåte:

- Gruunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.

- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

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

TG3 (Store eller alvorlige avvik):

Drenering:

Drenering har ukjent alder. Taknedløp er avsluttet med utkast. Terrenget har skrånede terreng mot bygning. Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen. TG3 settes da det er vesentlig terrengfall mot bygning. TG2 på drenering med usikker tilstand og restlevetid. Utbedringskostnader 10000-50000.

Trapp:

Innvendig trapp er en lukket tretrapp. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskriftskrav krever håndløper på begge sider. Det er ikke etablert rekkverk fra loftsetasje. TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet. Utbedringskostnader Under 10000.

TGIU (Konstruksjoner som ikke er undersøkt):

- Ildsted/skorstein.
- Elektrisk anlegg.
- Fuktmåling.

TG2 (Avvik som kan kreve tiltak):

Grunnmur og fundament:

Grunnforhold av fjell. Grunnmur oppført i betong. Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene. TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Vinduer, ytterdører og balkongdør:

Vinduer med 2-lags glass: Takvinduer på loft fra 2005, 2016 og 2025. Vinduer i 2.etg fra 1984/85, 1977, 1982, 2016. Balkongdør fra 1976. Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen. Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen. Det registreres slitasje som er påregnelig alder tatt i betraktning. TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Yttervegger:

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning. Det gjøres oppmerksom på at eksisterende kledning ble lagt rett utenpå eksisterende kledning fra byggeår. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres dårlig ventilering av konstruksjonen,.
- Det er ikke etablert musesperre. Dette var ikke krav ett før 1997.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder. I den forbindelse registreres det stedsvis råte, slitasje og behov for tiltak utover normalt vedlikehold. TG2 settes da det må forventes tiltak og utskiftninger av fasader.

Taktekking:

Taket er besiktet fra bakkenivå da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere fra tak. Taket er tekket med pappshingel. Taktekking er skiftet, ukjent alder. Taket fremstår som tett. Det er

etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen. Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år. Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyning vil ikke endre på dette. TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak samt usikker alder på tettesjikt.

Loft (konstruksjonsoppbygging):

Loftet er innsisert via knevegg fra stue. Det registreres noe fuktmerker i undertaket og rundt gjennomføringer, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktskjolder.

Etasjeskille og gulv mot grunn:

Etasjeskille av tre. Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600. Ved nivelering av laser registreres det følgende: 17 mm høydeforskjell i stue. 20 mm høydeforskjell på soverom 25 mm høydeforskjell i loftsue. Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik. TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avløpsrør:

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern. Innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken mens øvrige deler trolig er fra opprinnelig byggeår. Avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader. Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring. Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. TG2 settes med bakgrunn i skjult anlegg (støpejern) som er av eldre dato. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i u.etg. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Varmtvannsbereder:

Det er oppført en 198L v.v bereder. Bereder er 6 år gammel. Det ble ikke registrert feil ved selve berederen. Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt. Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid. Forventet gjenværende levetid: 14år. TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Ventilasjon:

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad. Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu. Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført. TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklimate og fukthåndtering.

Ventilasjon - 2:

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke. Rommet mangler tilluft ved terskel. TG2 settes da rommet mangler tilluft og har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

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.

Moderniseringsarbeider

Modernisert/påkostet år 2016

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. 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 byggetegninger men disse stemmer ikke overens med dagens planløsning:

- Kjøkkenet er tatt ut til spisestuen.
- Det er etablert bad der det på tegninger fremkommer kjøkken, bad på tegning er i dag vaskerom.
- Trapp til leilighet fremkommer ikke på tegninger.
- Det foreligger ikke godkjente byggetegninger av loftsetasje, loftsetasjen er i dag innredet som loftsstue/kontor. Rommet er ikke godkjent som rom til varig opphold.

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:

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

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 01.11.2012 og siste utførte feiing den 23.09.2016. Merknader til feiingen: Ingen ildsteder, deler røykløp.

Feierseksjonen har ikke mottatt melding om montering av nytt ildsted. Dette må meldes til feierseksjonen for registrering og kontroll, i henhold til gjeldende forskrifter.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTANTERT UNDER TILSYNET:

U.etg. Kjøkken: Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale(kjøkkenbenk) er montert på skorsteins skorsteinsvange. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere skorsteins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

Loft: Avik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på skorsteinens utkragning ved tak. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-4 Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale som er nærmere skorsteins skorsteinsvange enn minst 10 cm fjernes.
Informasjon strømforbruk: Det antas et årlig forbruk på ca. 10 600 kWh. opplyst av Glitre Energi Nett. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Det elektriske anlegget ble sist kontrollert i 2013.

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 innstillinger el-bil lader.

Info energiklasse

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

TV/Internett/Bredbånd

Eiendommen er i dag tilknyttet: Altibox.

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.

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. I henhold til områdeanalysen ligger eiendommen i et område med usikker aktsomhetsgrad for radon, for mer informasjon se vedlagte områdeanalyse i salgsoppgaven.

Regulering

Gjeldende regulering:

Eiendommen ligger i et uregulert område.

Kommuneplan/kommunedelplan:

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse, nåværende og ras- og skredfare i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Regulering under arbeid:

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

Planforslag:

Det eksisterer ikke planforslag som berører eiendommen.

Hensynssoner:

- Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire med ingen risiko eller konsekvens ved skred på eiendommen, iht. områdeanalysen datert den 17.11.2025.

Gul sone:

Eiendommen er befattet med Gul sone iht T-1442 fra vei. Dette omhandler retningslinje for

behandling av støy i arealplanlegging. Gul sone er en vurderingssone, hvor støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold. Kontakt megler for nærmere informasjon.

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.

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.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 118 687 for 2023.

Sekundærverdi: Kr 4 474 749 for 2023.

Formuesverdien er oppgitt av Skatteetaten.

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 avvikling 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

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven.

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Bud og eventuelle budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

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.

Dersom selger ikke er forbruker, vil bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12 første virkedag etter siste annonserte visning, ikke gjelde.

Overtakelse

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

Eier

Mia Kristine Sørensen
Joachim Quist Gill

Heftelser

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

3301/111/447/2:

21.10.1938 - Dokumentnr: 2064 - Bestemmelse om gjerde

Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om

Bestemmelse om generende virksomhet

Overført fra: Knr:3301 Gnr:111 Bnr:447

Gjelder denne registerenheten med flere

04.04.1986 - Dokumentnr: 3346 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 78/156

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 002 SEKSJONER

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.

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.

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.

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

Provisjon 1,2% (forutsatt salgssum 3 750 000): kr. 45 000,-

Markedspakke: kr 16 000,-

Tilrettelegging: kr 14 950,-

Oppgjørshonorar: kr 9 900,-

Garantipremie: kr 3 100,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter: kr 296,-

Tinglysing av sikring/ pantesperre: kr 545,-

Sletting av pant: kr 990,-

Visning per stk.: kr 3 500,-

Administrasjonshonorar: kr 1 500,-

Innhenting kommunal informasjon: kr 4 950,-

Fotopakke: kr 7 700,-

Totalt: kr 109 955,-

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.

EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Boligselgerforsikring
- Boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Leverandør av overtakelsesprotokoll
- Banker i SpareBank 1- alliansen

Tilstandsrapport/Takst

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Thomas Olsen den 13.01.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Utført spyling og sjekk av rør + tetthetskontroll av rørlegger utsendt fra daværende forsikringsselskap

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på loftstue. Utført selv.

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

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu

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

Brudd på kloakkrør ute (opplyst om fra tidligere eier). Ble byttet i sin helhet vinteren 2019.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: uvisst

Beskrivelse av arbeidet: byttet i sin helhet vinteren 2019

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

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Uvisst, ikke opplyst fra tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kloakkrør utvendig

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

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ac Senteret

Beskrivelse av arbeidet: Montert varmepumpe

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Plombert pipe.

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

Loftet er innredet som loftstue

Er tiltaket godkjent av kommunen? Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Tidligere tilstandsrapport

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

Muntlig avtale med seksjon 1 om deling av hagen. Sørligste delen av hagen benyttes og disponeres av seksjon 2

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 fra Fremtind forsikring. 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. 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 eiendomsmegler 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

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

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

Erlend Skavlem

Eiendomsmegler

Telefon: 986 99 845

E-post: erlend.skavlem@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen

Hauges gate 2

3019 DRAMMEN

Org. nr. 935879973

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Flott halvpart av en horisontaldelt tomannsbolig beliggende i 2. etasje.



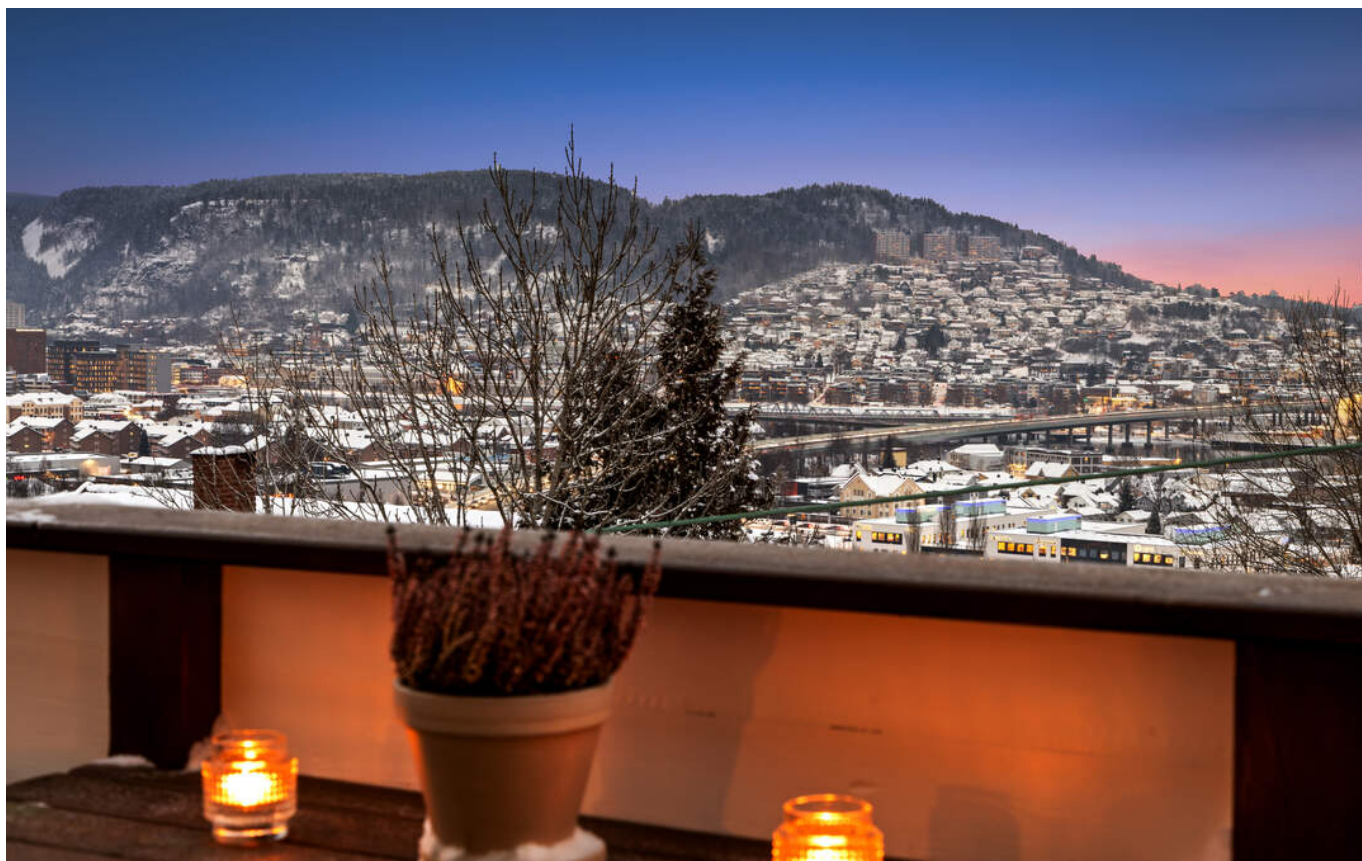
Lekker kjøkkeninnredning fra Kvik, montert i 2016 med åpen løsning mot stuen.



Stuen har mange store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir et fantastisk, fritt utsyn.



Trappen opp til loftet er kledd igjen, og har gode oppbevaringsplass via to luker.



Boligen ligger fint til i høyden med en fantastisk utsikt!



Fra stuen er det utgang til en balkong på 5m2 med kveldssol og fantastisk utsikt over byen og innseilingen.



Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, laminert benkeplate, nedfelt oppvaskum og avtrekksvifte over kokesone med hev-/ og senkefunksjon.



I hjørnet av kjøkkenet finner du en flott peis med innsats (den er i dag koblet fra, men kan enkelt tas i bruk igjen).



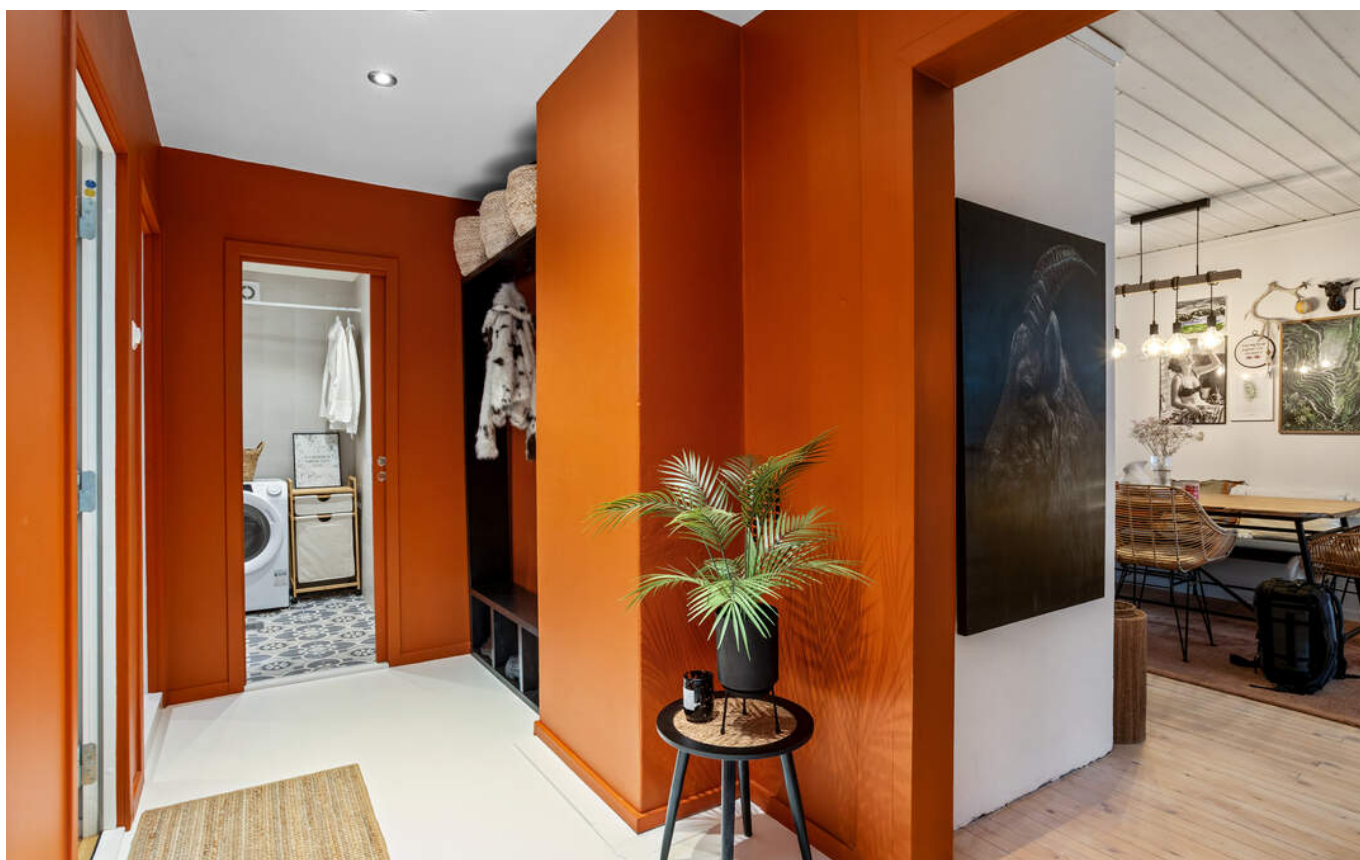
Innredningen har rikelig med skuffer og skap, smarte løsninger og gode arbeidsflater til hobbykokens store glede.



Kjøkkenet har godt lysinnslipp via store vindusflater med hyggelig utsyn.



Mellom kjøkkenet og stuen er det god plass til stor spisegruppe med plass til venner og familie på hyggelige sammenkomster.



Boligen har et hyggelig inngangsparti og deler felles trappegang.



Boligen har et delikat flislagt baderom med behagelig gulvvarme og downlights i himling.



Badet ble oppgradert i regi av fagfolk i 2016 og er innredet med en moderne baderomsinnredning med glatte fronter, heldekkende servant, speil med overliggende belysning og toalett.



Boligen har også et separat vaskerom fra 2016. Vaskerommet er delikat flislagt i samme utførelse som badet.



Romslig entré med god plass til å henge fra seg ytterklær og sette fra seg sko både i garderobenisje, og i garderobe med skyvedør.



Stort soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider.



Soverommet har godt med oppbevaringsplass i skyvedørgarderobe med speil.



Fra stuen er det adkomst til et romslig loftsrom. Loftsrommet gir ekstra spillerom og privatliv for familiens eldste barn eller om man trenger en ekstra gjesteavdeling.



Loftsrom som benyttes som soverom, men det gjøres oppmerksom på at loftet ikke tilfredsstiller dagens krav til rom for varig opphold.



Her er det også god plass til hjemmekontor for eksempel, med nydelig utsikt!



Loftet har rikelig med lys, men tilfredsstillende likevel ikke kravene for rom for varig opphold.



Muntlig avtale med seksjon 1 om deling av hagen. Sørligste delen av hagen benyttes og disponeres av seksjon 2.



Denne delen av hagen er inngjerdet og det er etablert en stor markterasse med god plass til grill, ute møblement mm.



Austad har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon i tillegg til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.



Det er kort gangavstand til idylliske grøntområder med fine turstier på "Bikkjestykket" ved Austad gård.

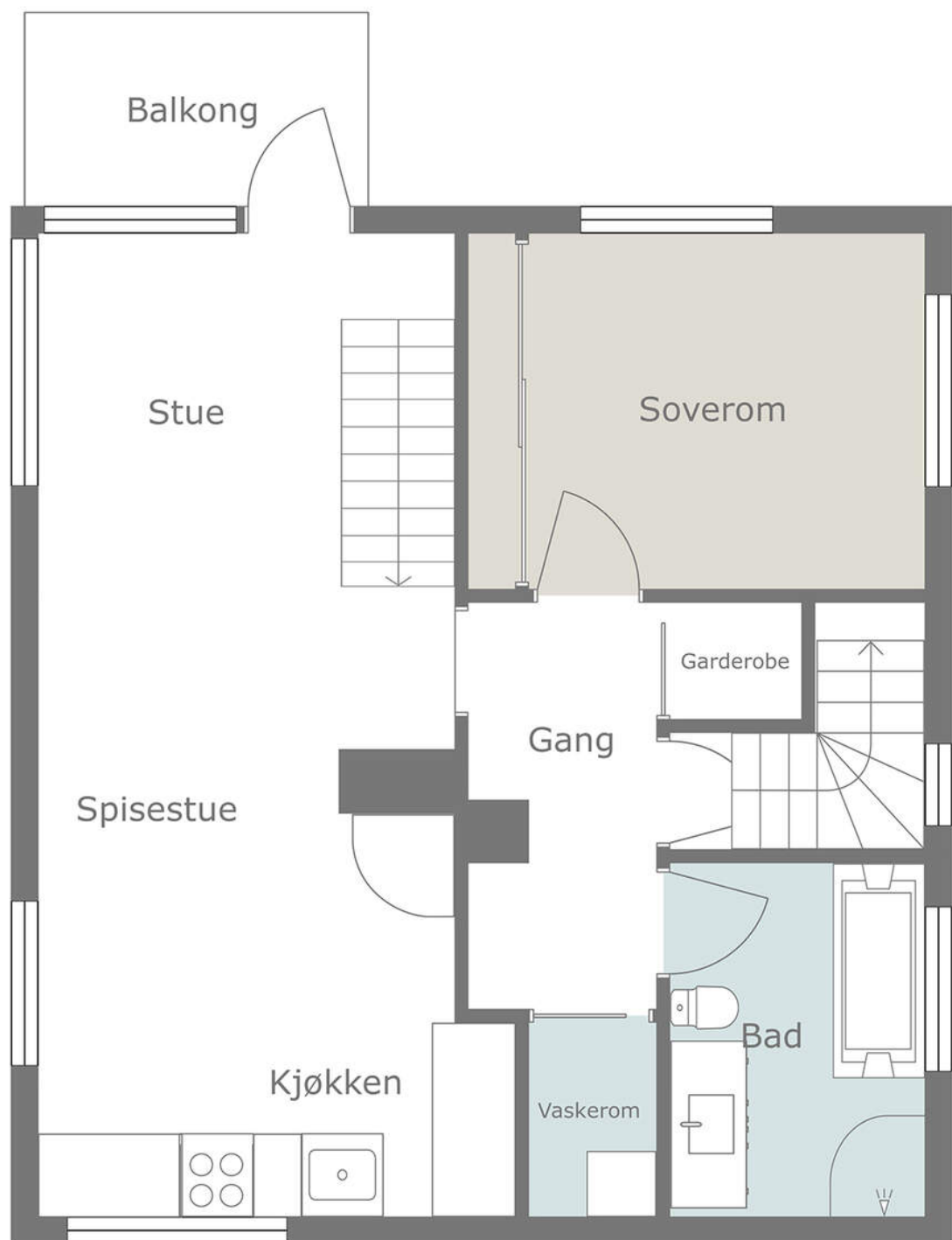


Området har nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.



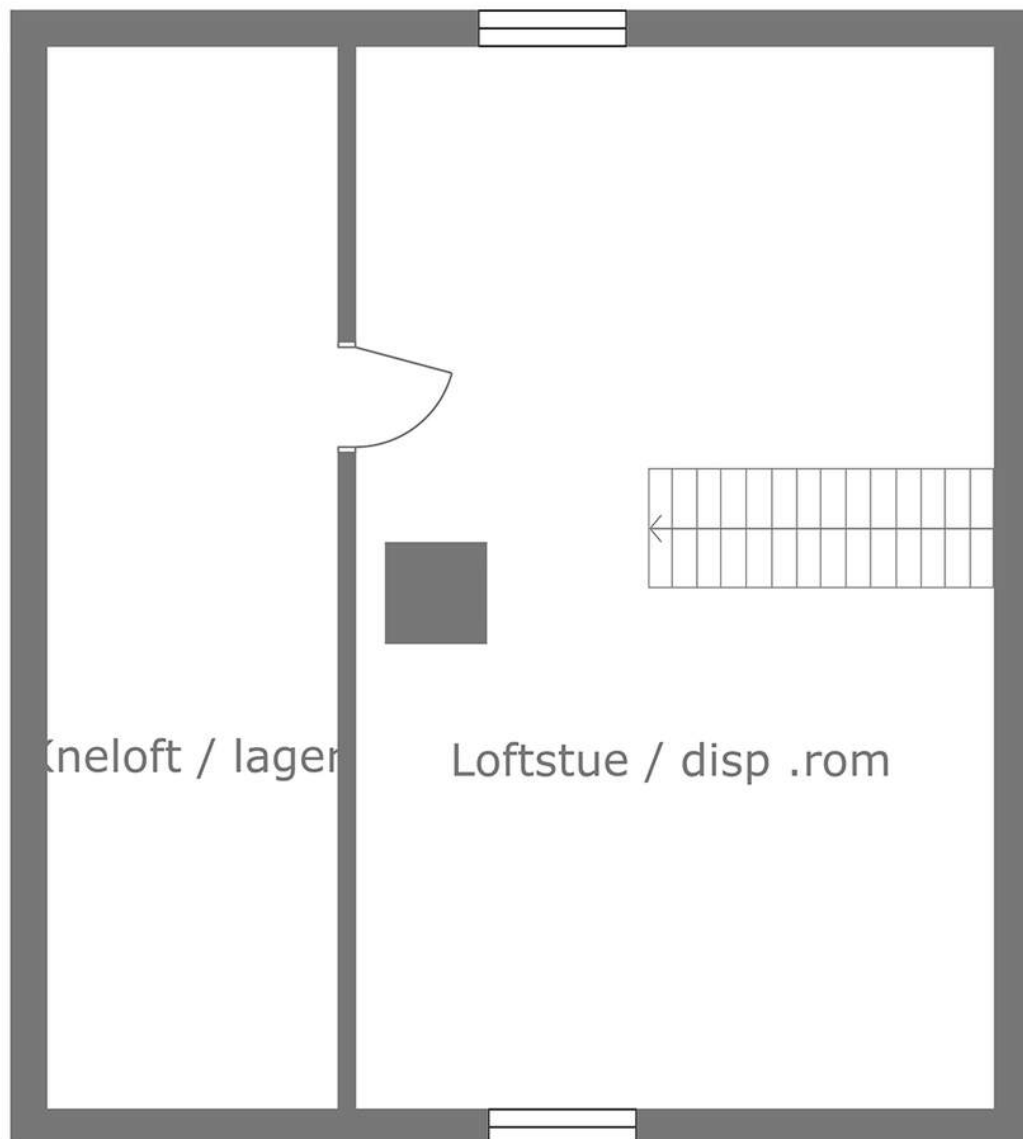
Drammen stasjon har veldig gode tog- og bussforbindelser. Ca. 36 minutter med tog fra Drammen til Oslo. Ca. 60 minutter med flytog fra Drammen til Gardermoen.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik forekommer.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.

*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.*



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik forekommer.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men for å vise eiendommens potensiale.

*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.*

MARKUSVEIEN 22

Nabolaget Fjellsbyen - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

Familier med barn

Etablerere

Godt voksne

OFFENTLIG TRANSPORT

Markusveien 16	0 min	
Linje 16	0 km	
Strømsø torg	23 min	
Linje L1, F4, F5, RE11, R12, R13	2 km	
Sandefjord lufthavn Torp	50 min	
Oslo Gardermoen	1 t 9 min	

SKOLER

Fjell skole (1-7 kl.)	12 min	
488 elever, 23 klasser	0.9 km	
Brandengen skole (1-7 kl.)	11 min	
552 elever, 26 klasser	1 km	
Danvik skole (1-7 kl.)	21 min	
344 elever, 17 klasser	1.8 km	
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min	
258 elever, 15 klasser	1.3 km	
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min	
644 elever, 43 klasser	1.4 km	
Drammen videregående skole	21 min	
1250 elever, 51 klasser	1.9 km	
Heltberg vgs. Drammen	5 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kople Strømsø Senter Drammen	11 min	
Automobil-Kompaniet Hurtigladesta..	12 min	

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 86/100

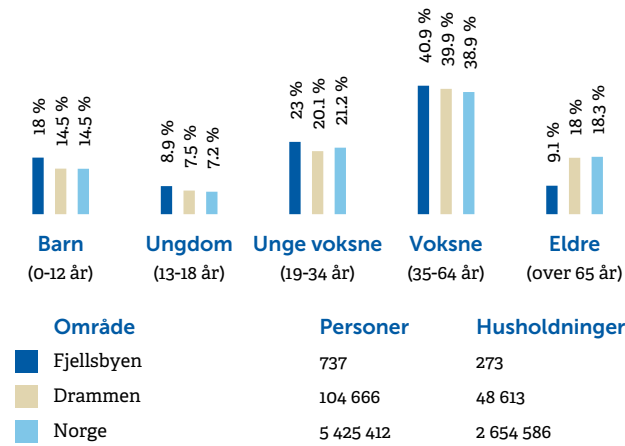
NABOSKAPET

Godt vennskap 70/100

KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 67/100

ALDERSFORDELING



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

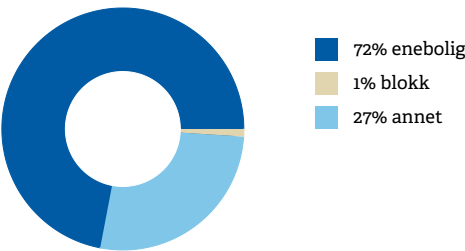
-  1. Egen bil
-  2. Buss

-  TRAFIKK
Lite trafikk 90/100
-  TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 86/100
-  STØYNIVÅET
Lite støynivå 83/100

SPORT

-  Teglverkstomta, balløkke
Ballspill 8 min 
0.8 km
-  Brandengen skole, gymsal
Aktivitetshall 11 min 
1 km
-  SATS Strømsø 11 min 
-  EVO Strømsø 15 min 

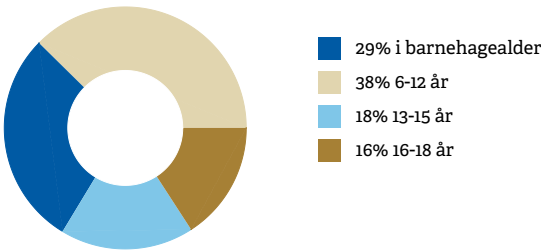
BOLIGMASSE



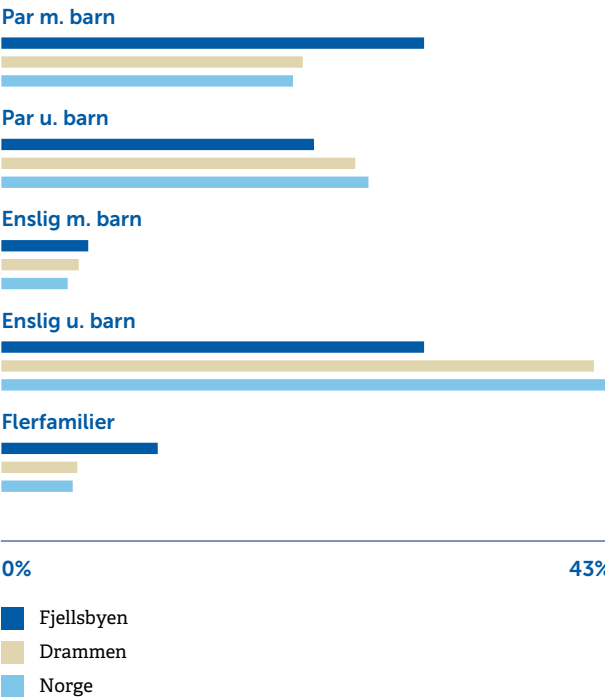
VARER/TJENESTER

-  Strømsø Senter 15 min 
-  Boots apotek Strømsø Senter 15 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

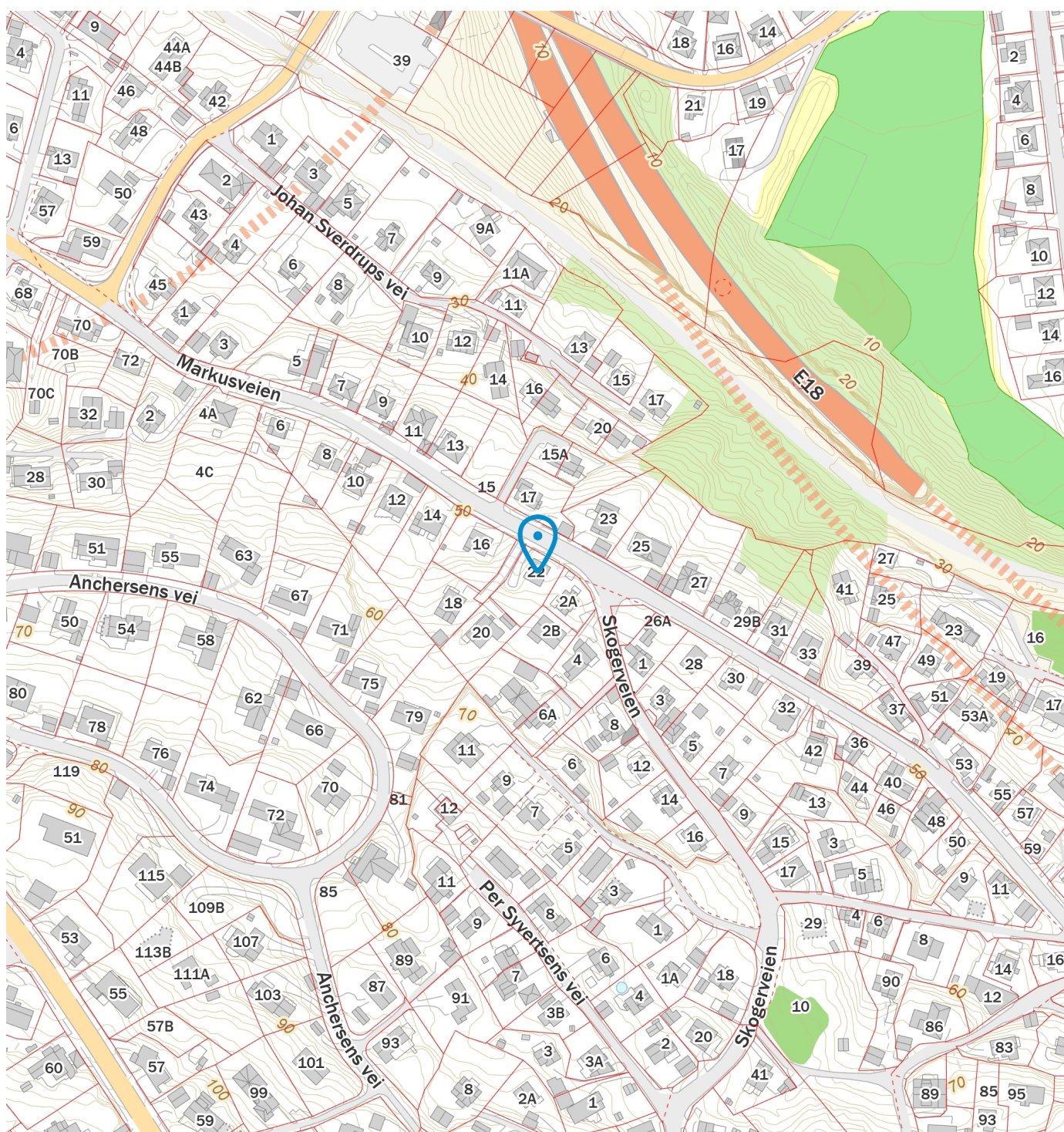
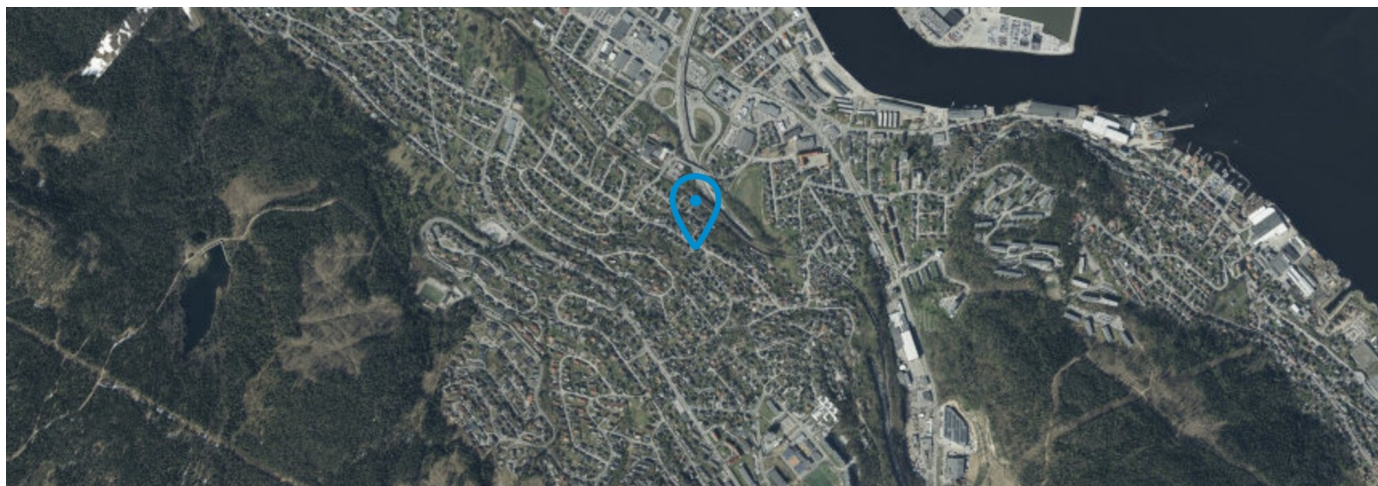


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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.





Markusveien 22, 3041 DRAMMEN

Gnr: 111

Bnr: 447

Snr: 2

☒ Tilstandsrapport



Boligtype: Horizontal tomannsbolig



Byggeår: 1950



BRA: 106 m²



BRA-i: 106 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

0

TG-0

11

TG-1

10

TG-2

2

TG-3

3

TG-IU

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja



BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

Tilstandsgrad UI

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

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Denne rapporten er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, særlig §§ 2-21 til 2-25, som stiller krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnader ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600 som et metodisk verktøy, der den støtter opp under forskriften. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Normalt benyttes byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet som referansenivå.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, slik som støttemurer, tilleggsbygninger (garasje, boder), etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal spesifiseres dersom slike bygg eller deler ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 37. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påførende vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

3. Informasjon om oppdraget

 Befaringsdato 11.12.2025	 Rapportdato 13.01.2026
--	--

Hjemmelshavere

 Navn Joachim Quist Gill	 Tilstede ved inspeksjon Ja	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja
 Navn Mia Kristine Sørensen	 Tilstede ved inspeksjon Nei	 Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig



Navn Thomas Olsen	Telefon +4797083225
Firma BmTakst AS	Epost bmtakst@gmail.com

THOMAS OLSEN

Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

BmTakst har sentral godkjenning innen:

* Prosjektering * Utførelse av trekonstruksjoner * Uavhengig kontroll * Ansvarlig søker



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Vedlegg: Takstrapport

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsåk og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2018 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk.**

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

4. Levetidstabell

Forventet levetid for bygningskomponenter

Tabellen under viser presise og faglig begrunnede forventede levetider for sentrale bygningskomponenter. Disse er basert på anerkjente kilder som SINTEF Byggforsk, Norsk Standard NS 3600 og bransjeerfaring. Levetidene forutsetter normalt bruk og vedlikehold i et vanlig norsk klima.

Komponent	Forventet levetid (år)	Kilde / Merknad
Drenering	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Ytterkledning (malt tre)	40	NBI 700.115 / erfaring
Vinduer (tre, 2-lags glass)	30-40	SINTEF/NBI 700.115
Shingel (taktekking)	20-30	SINTEF/NBI 544.101
Takstein (betong/tegl)	40-60	SINTEF/NBI 544.101
Takrenner og nedløp (stål)	30-50	SINTEF/NBI
Beslag (stål/aluminium)	30-50	Som takrenner
Kjøkkeninnredning	20-25	NS 3600 / erfaring
Kobberrør (vannrør)	60-80	SINTEF/NBI 552.110
Rør-i-rør (PE/PEX)	30-50	SINTEF/NBI 552.115
Bad (membran og tettesjikt)	20-30	NS 3600 / SINTEF
Elektrisk anlegg	30-50	NEK/NELFO/SINTEF
Balansert ventilasjonsanlegg	20-30	SINTEF/NBI 752.101
Varmepumpe (luft/luft)	10-15	Produsentdata
Varmepumpe (luft/vann)	12-18	Produsentdata
Terrassebord (impregnert tre)	15-25	SINTEF/NBI 700.115
Taktekking med stålplater / Decra	30-40	SINTEF/NBI 544.101
Undertak (asfalt, duk, plater)	30-50	SINTEF/NBI 544.101

Ved vurdering av tilstandsgrad i takstrappporter og tvistesaker benyttes disse levetidene som et utgangspunkt. Reell tilstand kan likevel variere avhengig av utførelse, vedlikehold og miljøpåvirkning.

Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan gis utelukkende basert på alder dersom komponentens alder har passert omtrent 50-75 % av forventet levetid, og det ikke er observert konkrete tegn til skade eller funksjonssvikt. Dette signaliserer at bygningsdelen nærmer seg et punkt hvor funksjon eller pålitelighet kan svekkes, selv om tilstanden visuelt fremstår som tilfredsstillende. Formålet er å gi en risikovurdering og varsle om økt vedlikeholdsbehov eller nært forestående utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Loft	29	29	0	0	0
2. etasje	77	77	0	0	5
Totalt m2	106	106	0	0	5

Fordeling mellom P-rom og S-Rom



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Vedlegg: Takstrappport

Etasje	Primærrom (p-rom m2)	Sekundærrom (s-rom m2)	Bruksareal (bra m2)
Loft	29	0	29
2. etasje	77	0	77
Totalt m2	106	0	106

Loft - Beskrivelse primærrom

- Loftstue

2. etasje - Beskrivelse primærrom

- Entre
- Soverom 1
- Bad
- Vaskerom
- Stue/kjøkken

Beskrivelse av rom

Byggemåte:

- Gruunnforhold av fjell.
- Grunnmur oppført i betong.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein.
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament



Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/kjeller

Type byggegrunn

Byggegrunn av fjell

- Grunnforhold av fjell.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Det registreres mindre riss/sprekker i grunnmur.

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?

Nei

Oppsummering av fundament

TG-2

Grunnforhold av fjell.

Grunnmur oppført i betong.

Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrenging og tegn til aldring.

Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Overvåk utviklingen over tid.
- Eventuelle riss kan tettes med sementbasert reparasjonsmørtel eller egnet fugemasse for å hindre vanninntrengning.

6.2 Skred/flomfare

Ligger boligen i området med høy/skredfare?

Nei

Oppsummering av skred/flomfare

TG-1

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.3 Drenering



Har boligen synlig drenering?

Ja

Er drenering skiftet siden byggeår?

Ukjent

Foreligger det dokumentasjon på drenering?

Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?

Ja

Er det kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur?

Ja

Oppsummering av drenering

TG-3

Drenering har ukjent alder.
Taknedløp er avsluttet med utkast.
Terrenget har skrånede terreng mot bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra vegg.
TG3 settes da det er vesentlig terrengfall mot bygning. TG2 på drenering med usikker tilstand og restlevetid.

Utbedringskostnader

10000-50000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Terrengforhold kan føre til vannansamling mot bygningen, som igjen øker risikoen for fuktinntrenging, setninger og skader på grunnmur og konstruksjon.

6.4 Balkong, terrasse, platting



Type

Takterrasse

Det er etablert en terrasse på 5m2.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ukjent**

Er det synlig tegn på skjevheter/svikt?

Nei

Er det tegn på råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja



Vedlegg: Takstrapport

Dersom det er krav til rekkverk, er det tilstrekkelig høyde? **Ja**

Er balkong / terrassen teknet? **Nei**

Oppsummering av balkong/terrasse

TG-1

Det er etablert en terrasse på 5m².
Terrassen er oppført med drager/understøttelse etablert på søylepunkter med støpte fundamenter.
Bjelkelag av impregnert trevirke og teknet med 28×120
Terrassebord.
Rekkverkshøyde er registrert til 100cm og tilfredstiller dagens krav.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.5 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse

Vinduer med 2 og 3-lags glass

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Takvinduer på loft fra 2005, 2016 og 2025.
Vinduer i 2.etg fra 1984/85, 1977, 1982, 2016.
Balkongdør fra 1976.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? **Nei**

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? **Ja**

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? **Nei**

Vedlegg: Takstrappport

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer/ytterdører

TG-2

Vinduer med 2-lags glass:

Takvinduer på loft fra 2005, 2016 og 2025.

Vinduer i 2.etg fra 1984/85, 1977, 1982, 2016.

Balkongdør fra 1976.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det registreres slitasje som er påregnelig alder tatt i betraktning.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

6.6 Yttervegger



Type fasade

Liggende kledning

Beskrivelse

Bygget er oppført med bindingsverk av tre utvendig tekket med liggende kledning.

Vedlegg: Takstrappport



Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Det er lagt kledning utenpå eksisterende kledning trolig på 70-80 tallet.



Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? **Ja**

Er det etablert musesperre på boligen? **Nei**



Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting? **Nei**



Oppsummering av yttervegger

TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre teknet med liggende kledning.
Det gjøres oppmerksom på at eksisterende kledning ble lagt rett utenpå eksisterende kledning fra byggeår.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres dårlig ventilering av konstruksjonen.
- Det er ikke etablert musesperre. Dette var ikke krav ett før 1997.
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det stedsvis råte, slitasje og behov for tiltak utover normalt vedlikehold.
TG2 settes da det må forventes tiltak og utskiftninger av fasader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Ytterkledning består av trekledning med synlige råteskader på flere partier. Kledningen har begrenset eller mangelfull lufting bak, noe som trolig har bidratt til fuktopphopning og utvikling av råte. Overflatebehandlingen fremstår slitt, og det er tegn til fuktopptak i treverket. Kledningen har nedsatt funksjon og levetid som følge av råteskader og dårlig ventilering. Dårlig lufting og fuktopptak kan føre til videre råteutvikling og redusert beskyttelse av konstruksjonen. Over tid kan dette medføre behov for utskifting av både kledning og deler av underliggende konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

- Utskifting av skadet kledning anbefales.
- Det bør etableres korrekt luftespalte og tilfredsstillende ventilering bak ny kledning.
- Utskiftning av trekledning bør utføres i henhold til produsentens anvisning for å sikre varig beskyttelse.

6.7 Takkonstruksjon

Type

Saltak

Taket er oppført med saltak-konstruksjon.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon? **Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet? **Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

6.8 Taktekking



Type tekking

Papp

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking er skiftet. Ukjent alder.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?

Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Nei

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ukjent

Oppsummering av taktekking

TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere fra tak.

Taket er tekket med pappshingel. Taktekking er skiftet, ukjent alder.

Taket fremstår som tett.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyng vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak samt usikker alder på tettesjikt.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Type loft

Kaldtloft

Koldtloft med inspeksjon fra knevegg.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller synlige fuktmerker i undertak?

Ja

Er det tegn til sopp/råter?

Nei

Er det tegn til museaktivitet eller andre skadedyr?

Nei

Er loftet isolert etter krav ved oppføringsår?

Ja

Er det etablert dampsperre mot loftkonstruksjon?

Ja

Er det tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? **Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon/loft

TG-2

Loftet er inspisert via knevegg fra stue. Det registreres noe fuktmerker i undertaket og rundt gjennomføringer, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktskjolder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen

6.10 Renner og nedløp

Type

Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner og nedløp er skiftet i moderne tid. Ukjent årstall.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av takrenner/nedløp

TG-1

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

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn



Type

Trebjelkelag

Etasjeskille av trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivåering av laser registreres det følgende:
17 mm høydeforskjell i stue.
20 mm høydeforskjell på soverom
25 mm høydeforskjell i loftsue.
Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.
TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

En høydeforskjell på 25mm i et gulv over en avstand på 3,85m kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

6.12 Ildsted/Skorstein

Oppsummering av ildsted

TG-IU

Ildsted opplyses være plombert (ikke i bruk)
Ta kontakt med brann/feiervesen for ytterligere informasjon.

6.13 Kjøkken



Kjøkkenleverandør

Kviq Kjøkken

Når ble kjøkkenet sist renoveret?

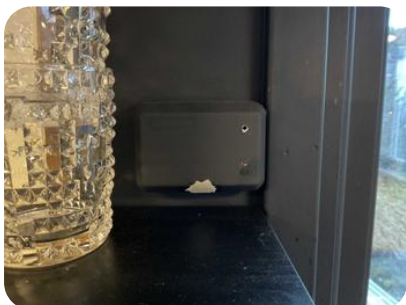
Kjøkkenet er renoveret i 2016 av tidligere eier.

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei



Oppsummering av kjøkken

TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2016 og levert av Kviq Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.

Det er integrert kjøl/fryseskap, komfyr og oppvaskmaskin. Nedfelt platetopp og utslagsvask.

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

Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Det er etablert mekanisk avtrekk.

Avtrekksvifte er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år.

Forventet gjenværende levetid: 21år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Er avtrekksvifte funksjonstestet?

Ja

6.14 Lovlighet

Samsvarer boligen med godkjente byggetegninger?

Nei

Bruken av hovedplan samsvarer.

Det er dog flyttet på innvendige rom. Endringer er fra hoveddel til hoveddel og er ikke søknadspliktig.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Ja

Loftet: Loftet er å betrakte som et innredet sekundærrom. Loftet som bestod av boder ble innredet i 2016 og benyttes til opphold uten at denne bruken er omsøkt/bruksendret til dette formålet. Bruken er altså i strid med hva loftet er godkjent som. Kjøper må ta det videre ansvaret for bruk i strid med godkjent formål som er bodformål. Risiko for at loftet med takvinduer evt. ikke skulle bli godkjent ved evt. søknad om bruksendring til oppholdsrom vil påhvile kjøper.

Vedlegg: Takstrappport

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? **Nei**

Det er ukjent om det er etablert noen brannskille mellom boenheter. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille mellom boenheter på samme måte som i dag. Det opplyses allikevel at forholdet trolig utgjør en mangel etter dagens forskriftskrav.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? **Ja**

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

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? **Ja**

Loft har ikke tilfredstillende rømningsvei.

Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? **Nei**

Det er ikke registrert mangler på brannslukningsutstyr eller røykvarslere, og boligen vurderes å oppfylle forskriftskravene.

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år? **Nei**

Er det skader på røykvarsler? **Nei**

-

6.15 Trapp



Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?

Ja

Er det tilfredstillende høyde på rekkverk?

Nei

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-3

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskriftskrav krever håndløper på begge sider.

Det er ikke etablert rekkverk fra loftsetasje.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10000

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Å ikke ha rekkverk fører til økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:

- Etablere rekkverk for personsikkerhet.

6.16 Avløpsrør

Vedlegg: Takstrapport



Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Avløpsrør er oppført med plast med forgrening til støpejern.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendig avløpsnett er skiftet i forbindelse med oppgradering av leiligheten.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av avløp

TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern. Innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken mens øvrige deler trolig er fra opprinnelig byggeår.

Avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.

Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befaring. Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder. Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

TG2 settes med bakgrunn i skjult anlegg (støpejern) som er av eldre dato.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i u.etg.

Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av alder på avløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:

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

6.17 Vannledninger



Type anlegg

Rør i rør system

Rør anlegg av rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Innvendig røropplegg er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken/bad.

Utvendig røranlegg opplyses være fra 2019.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-1

Vannrør er oppført med plast og rør i rør system.
Vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynlig for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.à

6.18 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**

Type sikringer **Automatsikringer**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? **Ja**

Hovedparten av det elektriske anlegget er fra 2016.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? **Ja**

Er det manglende kursfortegnelse? **Nei**

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? **Nei**

Er det registrert synlige avvik på anlegget? **Nei**

Er kabler utilstrekkelig festet? **Nei**

Vedlegg: Takstrappport

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk anlegg

TG-IU

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2016. Sikringsskap er plassert i trappegang. Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg. Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).

Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. (Opplyses om Bro Elektro AS)

Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, samt manglende samsvarserklæring.

Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.

Alternativt bør det innhentes samsvarserklæring

6.19 Varmesentral



Type anlegg

Varmepumpe

Luft til luft varmpumpe.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget er montert i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført service på anlegget i 2023 av AC senteret AS.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.

Anlegget er fra 2019

Det ble utført service på anlegget i 2023. Det er bestilt ny service.

Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

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

Forventet gjenværende levetid: 6-9år.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2019

Størrelse

198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Vedlegg: Takstrappport

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av bereder

TG-2

Det er oppført en 198L v.v bereder.

Bereder er 6 år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

Forventet gjenværende levetid: 14år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere direkte tilkobling av bereder.

6.21 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Leiligheten er etablert med naturlig ventilasjon.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ukjent

Er ventileringen tilfredstillende etter avhendighetsloven?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.

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

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:

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

6.22 Våtrom

Er det behov for totalrenovering av våtrom?

Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er renovert i 2016 av tidligere eier.

Våtrommet vurderes etter dagens krav i NS 3600 og gjeldende forskriftsnivå, med hovedfokus på fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Det tas samtidig hensyn til at eldre bad ofte ikke oppfyller dagens preaksepterte ytelser, og at avvik derfor er vanlig ved slike utførelser. Det er følgelig ikke unaturlig at bad av eldre dato får en lavere tilstandsgrad selv om rommet i praksis kan ha fungert etter sin hensikt over tid.

6.23 Overflater



Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? **Nei**

Vil lekkasjevann ledes til sluk? **Ja**

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? **Nei**

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? **Nei**

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? **Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? **Nei**

Er det registrert knirk i gulvet? **Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater

TG-1

Det registreres 3mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 12mm nedsenk
Det registreres 8mm fall i våtsone.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til preakseptert løsning-
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.

Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 16år.

6.24 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?

Ja

Type sluk

Plastsluk

Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?

Ja

Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?

Nei

Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?

Nei

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Nei

Oppsummering av membran/tettesjikt

TG-1

Sluk er av type plastsluk.

Det er synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.

Forventet gjenværende levetid: 16år.

Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

6.25 Sanitærutstyr

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Manglende dokumentasjon på membran/tettesjikt innebærer usikkerhet om våtrommets fuktsikring og øker risikoen for skjulte fuktskader.

Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr

- Dusjnisje
- Badekar
- Baderomsinnredning m/speil
- Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det montert innebygd systerne?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.26 Ventilasjon



Ventilering av rommet

Naturlig ventilasjon

Er ventilering funksjonstestet?

Ja

Har rommet tilluft?

Nei

Vedlegg: Takstrappport



Registreres det tilstrekkelig avtrekk?

Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.
Rommet mangler tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskiftning, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklima. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

6.27 Fuktmåling

Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?

Protimeter MMS-3

Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke er mulig fra tilstøtende rom

Ble det registrert fukt eller andre skader?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-IU

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen.

Denne grenser mot yttervegg og vaskerom. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.

Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

6.28 Overflater

Gulv, vegg og tak

2.etg:

Gulv: Flis på vaskerom og bad. Øvrige rom tregulv.

Vegg: Flis på bad og vaskerom- Øvrige rom malt gips.

Tak: Malt gips i entre, vaskerom og bad. Øvrige rom trepanel.

Loft:

Gulv: Tregulv.

Vegg: Malt gips

Tak: Malt gips

Oppsummering av overflater

TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.

Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.

Henviser videre til "kjøpers undersøkelsesplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.29 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på bad.
- Ildsted plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

7. Rapportsammendrag

Grunn / fundament / drenering / radon / skredfare

TG-2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av fjell.

Grunnmur oppført i betong.

Det ble observert mindre riss i grunnmuren. Rissene vurderes som overfladiske og har trolig oppstått som følge av normale bevegelser i konstruksjonen over tid (krymp, temperatur- og setningspåvirkning). Det er ikke registrert tegn til aktiv bevegelse, fuktinntrengning eller strukturelle skader som følge av rissene.

TG 2 settes da det registreres synlige riss, tidligere vanninntrengning og tegn til aldring. Konstruksjonen har forhøyet risiko for fuktinnsig og redusert tetthet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Overvåk utviklingen over tid.
- Eventuelle riss kan tettes med sementbasert reparasjonsmørtel eller egnet fugemasse for å hindre vanninntrengning.

TG-3

Drenering

Oppsummering

Drenering har ukjent alder.

Taknedløp er avsluttet med utkast.

Terrenget har skrånede terreng mot bygning.

Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG3 settes da det er vesentlig terrengfall mot bygning. TG2 på drenering med usikker tilstand og restlevetid.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Terrengforhold kan føre til vannansamling mot bygningen, som igjen øker risikoen for fuktinntrengning, setninger og skader på grunnmur og konstruksjon.

Utbedringskostnader 10000-50000

Fasade, dører, vindu, balkong, mm.

TG-2

Vinduer, ytterdør og balkongdør

Oppsummering

Vinduer med 2-lags glass:

Takvinduer på loft fra 2005, 2016 og 2025.

Vinduer i 2.etg fra 1984/85, 1977, 1982, 2016.

Balkongdør fra 1976.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Det registreres slitasje som er påregnelig alder tatt i betraktning.

TG2 settes med bakgrunn i alder og økt sannsynlighet for punktering og behov for vedlikehold i tiden som kommer.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Vinduer som er over forventet levetid kan føre til redusert energieffektivitet, punktering og estetiske problemer.

Anbefalte tiltak:

- Med bakgrunn i alder bør det påregnes utskiftning av vinduer.

TG-2

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med liggende kledning.

Det gjøres oppmerksom på at eksisterende kledning ble lagt rett utenpå eksisterende kledning fra byggeår.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.

- Det registreres dårlig ventilering av konstruksjonen,.

- Det er ikke etablert musesperre. Dette var ikke krav ett før 1997.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.

I den forbindelse registreres det stedsvis råte, slitasje og behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG2 settes da det må forventes tiltak og utskiftninger av fasader.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Ytterkledning består av trekledning med synlige råteskader på flere partier. Kledningen har begrenset eller mangelfull lufting bak, noe som trolig har bidratt til fuktopphopning og utvikling av råte. Overflatebehandlingen fremstår slitt, og det er tegn til fuktopptak i treverket. Kledningen har nedsatt funksjon og levetid som følge av råteskader og dårlig ventilering. Dårlig lufting og fuktopptak kan føre til videre råteutvikling og redusert beskyttelse av konstruksjonen. Over tid kan dette medføre behov for utskifting av både kledning og deler av underliggende konstruksjon.

Vedlegg: Takstrappport

Anbefalte tiltak:

- Utskifting av skadet kledning anbefales.
- Det bør etableres korrekt luftespalte og tilfredsstillende ventilering bak ny kledning.
- Utskifting av trekledning bør utføres i henhold til produsentens anvisning for å sikre varig beskyttelse.

Takkonstruksjon

TG-2

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå da det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig å inspisere fra tak. Taket er tekket med pappshingel. Taktekking er skiftet, ukjent alder.

Taket fremstår som tett.

Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.

Pappshingel har en forventet levetid på ca 25år.

Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornyning vil ikke endre på dette.

TG2 settes med bakgrunn i alder på undertak samt usikker alder på tettesjikt.

TG-2

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet er inspisert via knevegg fra stue.

Det registreres noe fuktmerker i undertaket og rundt gjennomføringer, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

TG2 settes med bakgrunn i påviste fuktskjolder.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Fuktmerker i undertaket kan indikere at det tidligere har forekommet kondens eller mindre lekkasjer i konstruksjonen

Innvendig konstruksjoner

TG-IU

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Ildsted opplyses være plombert (ikke i bruk)

Ta kontakt med brann/feiervesen for ytterligere informasjon.

Vedlegg: Takstrappport

TG-2

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre

Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.

Ved nivelerings av laser registreres det følgende:

17 mm høydeforskjell i stue.

20 mm høydeforskjell på soverom

25 mm høydeforskjell i loftsue.

Høydeforskjellen er utenfor standardens krav for retningsavvik.

TG2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

En høydeforskjell på 25mm i et gulv over en avstand på 3,85m kan føre til redusert brukerkomfort og utfordringer med innredning eller dør-/møbeltilpasning. Det kan også indikere setninger eller ujevnheter i underlaget som bør undersøkes nærmere.

TG-3

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskriftskrav krever håndløper på begge sider.

Det er ikke etablert rekkverk fra loftsetasje.

TG3 settes med bakgrunn i avvik på personsikkerhet.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Å ikke ha rekkverk fører til økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:

- Etablere rekkverk for personsikkerhet.

Utbedringskostnader Under 10000

Tekniske installasjoner

TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra 2016.

Sikringsskap er plassert i trappegang.

Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.

Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.

Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger ikke samsvarserklæring på anlegget. (Opplyses om Bro Elektro AS)
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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

TGIU settes etter uttales fra DIBK om at vi ikke skal fastsette TG på elektrisk anlegg. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Det er ikke utført elektrisk kontroll av anlegget de siste 5 årene, samt manglende samsvarserklæring.
Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse til å vurdere det elektriske anlegget. Det anbefales derfor på generelt grunnlag å gjennomføre en el-kontroll for å avklare korrekt tilstand og avdekke eventuelle feil eller mangler.
Alternativt bør det innhentes samsvarserklæring

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern.
Innvendig avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken mens øvrige deler trolig er fra opprinnelig byggeår.
Avløpsrør av støpejern har en middels/høy alder med moderat/større sannsynlighet for skader.
Det påpekes at det ikke er noen symptomer ved befarings.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.

TG2 settes med bakgrunn i skjult anlegg (støpejern) som er av eldre dato.

Kloakk er luftet over tak.

Stakeluke er påvist i u.etg.

Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av alder på avløpsrør er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.

Anbefalte tiltak:

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

Vedlegg: Takstrapport

TG-2

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det er oppført en 198L v.v bereder.

Bereder er 6 år gammel.

Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.

Bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.

Forventet gjenværende levetid: 14år.

TG2 settes da bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Konsekvensen av at en bereder er tilkoblet med vanlig stikkontakt kan være en risiko for overbelastning av det elektriske anlegget, potensielle elektriske feil, eller brannfare siden en bereder ofte krever en fast tilkobling med en dedikert kurs for å håndtere den høye strømstyrken den kan trekke.

Anbefalte tiltak:

- Det anbefales å etablere direkte tilkobling av bereder.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Leiligheten er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.

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

Løsningen vurderes som tilfredsstillende i forhold til kravene som gjaldt da boligen ble oppført.

TG2 settes allikevel med bakgrunn i at ventilasjonsløsningen avviker fra dagens krav til inneklima og fukthåndtering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Konsekvens:

- Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima, fuktproblemer og økt risiko for kondens og mugg, spesielt i våtrom.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom

TG-IU

Fuktmåling



BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

Oppsummering

Hulltaking er ikke gjennomført da dette ikke mulig fra tilstøtende rom mot våtonen. Denne grenser mot yttervegg og vaskerom. Det er kun vegg ved dør hvor hulltaking kan foretas.

Bygningssaksskyndig vurderer hulltaking i dette området å ikke være hensiktsmessig da dette er et område som ikke blir utsatt for vann. Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3.

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone.

Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

TGIU er satt da hulltaking ikke er gjennomført.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

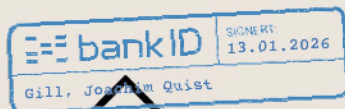
Rommet har naturlig avtrekk via lufteluke.

Rommet mangler tilluft ved terskel.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.
- Konsekvensen av å bruke naturlig ventilasjon på toalett/bad er utilstrekkelig luft utskifting, noe som kan føre til opphopning av fukt, dårlig lukt og dårlig inneklime. Dette er spesielt i perioder med lite vind eller høy luftfuktighet.
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen ved å etablere mekanisk avtrekk eller oppgradere eksisterende løsning for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.



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

Mia Kristine Sørensen
Joachim Quist Gill

Boligen

Markusveien 22
3041 Drammen

3301-111/447/0/2

- Boligen ble kjøpt 2020
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Tette avløpsrør

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: uvisst

Beskrivelse av arbeidet: Utført spyling og sjekk av rør + tetthetskontroll av rørlegger utsendt fra daværende forsikringsselskap

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu på loftstue. Utført selv

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

♦ Ja

Vindu på loft var gammelt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet vindu

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Brudd på kloakkrør ute (opplyst om fra tidligere eier)
Ble byttet i sin helhet vinteren 2019

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: uvisst

Beskrivelse av arbeidet: byttet i sin helhet vinteren 2019

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Uvisst, ikke opplyst fra tidligere eier

Beskrivelse av arbeidet: Bytte av kloakkrør
utvendig

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

♦ 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?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ac Senteret

Beskrivelse av arbeidet: Montert
varmepumpe

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Plombert
pipe

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Eiendommen og omgivelsene

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Ja**

Loftet er innredet som loftstue

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **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 om 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 om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Tidligere tilstandsrapport

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 føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Generelt

37. Har boligen 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. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Muntlig avtale med seksjon 1 om deling av hagen. Sørligste delen av hagen benyttes og disponeres av seksjon 2



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet 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 - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Energiattest



Adresse

Markusveien 22, 3041 DRAMMEN

Dato for energimerking

13.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-245805

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

158575221

Gårdsnummer

111

Bruksnummer

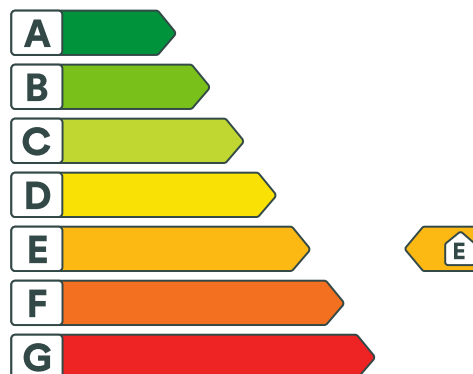
447

Seksjonsnummer

2

Bruksenhetsnummer

H0201



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1950

Bygningstype

Tomannsbolig horisontal delt

Bruksareal

112 m²

Oppvarmet bruksareal

106 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Periodisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

268.21 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

278.15 kWh/m²

Totalt levert pr. år

29484 kWh



Markusveien 22, 3041 DRAMMEN



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: 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.

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 23: 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.

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Opplysningsskjema selger

Oppdragsnummer: 7041250913

EiendomsMegler **1**

🏠 Markusveien 22
3041 DRAMMEN

📅 26.11.2025

knr: 3301
snr: 2
bnr: 447
gnr: 111

Joachim Quist Gill

Selger

Mia Kristine Sørensen

Selger

Spørsmål	Svar	Kommentar
Hvor lenge har du vært eier av boligen?	5 år	
Hvor lenge har du selv bodd i boligen?	5 år	
Strømmålnummer	7359992900231849	
Årlig strømforbruk	10000 kWh	
Forsikringselskap for bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)	Storebrand	
Årlig kostnad bygningsforsikring? (besvares ikke hvis inkl. i evtl. fellesutgifter)	8136 kr	
Årlig kostnad andre fyringskilder (olje, parafin, ved, pellets el.)?	0 kr	
Er det fastmonterte ovner i alle beboelsesrom?	✗ Nei	
Går eiendommens kloakk til septiktank som må tømmes?	✗ Nei	
Medfølger andre eiendommer/del i andre eiendommer (f.eks. fellesareal)?	✗ Nei	Redegjør:
		Redegjør:
Er det noen løpende leiekontrakter på hele / deler av boligen/eiendommen?	✗ Nei	Kommentar:
		Redegjør:
Er det noen som har forkjøpsrett ved salg av boligen?	✗ Nei	Kommentar:
		Redegjør:
Er det knyttet andre faste løpende kostnader til eiendommen enn ordinære fellesutgifter, strøm, kommunale avgifter, og forsikring? (Eksempelvis privat brøyting, vedlikehold av vei/fellessanlegg el.)?	✗ Nei	Kommentar:
Er du kjent med planer eller forslag til planer på naboeiendommer eller i nærområdet for øvrig som kan ha betydning for boligen/eiendommen?	✗ Nei	Redegjør:
		Kommentar:

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

Hvilken TV-leverandør er boligen tilknyttet? ✓ Altibox

Er eiendommen tilknyttet fiber? ✓ Ja

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. ✗ Nei

Foreligger det offentlige påbud/krav som ikke er utført eller betalt? ✗ 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? ✗ Nei

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av eiendommen? ✗ Nei

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? ✓ Ja Til vår kjennskap er det det

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

Kjenner du til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest på eiendommen? ✗ Nei

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

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

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Kommentar:

Er det gjort endringer på eller bygget på terrasser, gjerder, levegger, bryggeanlegg etc? ✓ Ja

Redegjør for søknaden og årsak til avslag:

Bygd platting i hage, samt byttet ut gjerde i hage.

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

Redegjør:

Kommentar:

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

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

Praktiseres rullerende vaktmester ordning for boligeierne? ? Ikke aktuelt

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

Er boligen en borettslag/aksje eller eierseksjon?

Vedlegg: Opplysningsskjema Selger - Sammendrag

X Nei

Er boligen tilknyttet Norgespris?

✓ Nei

Kommenter årsak til at du ikke vet:



Joachim Quist Gill

2025-11-26 18:09:30 1764180570

Joachim Quist Gill

Selger



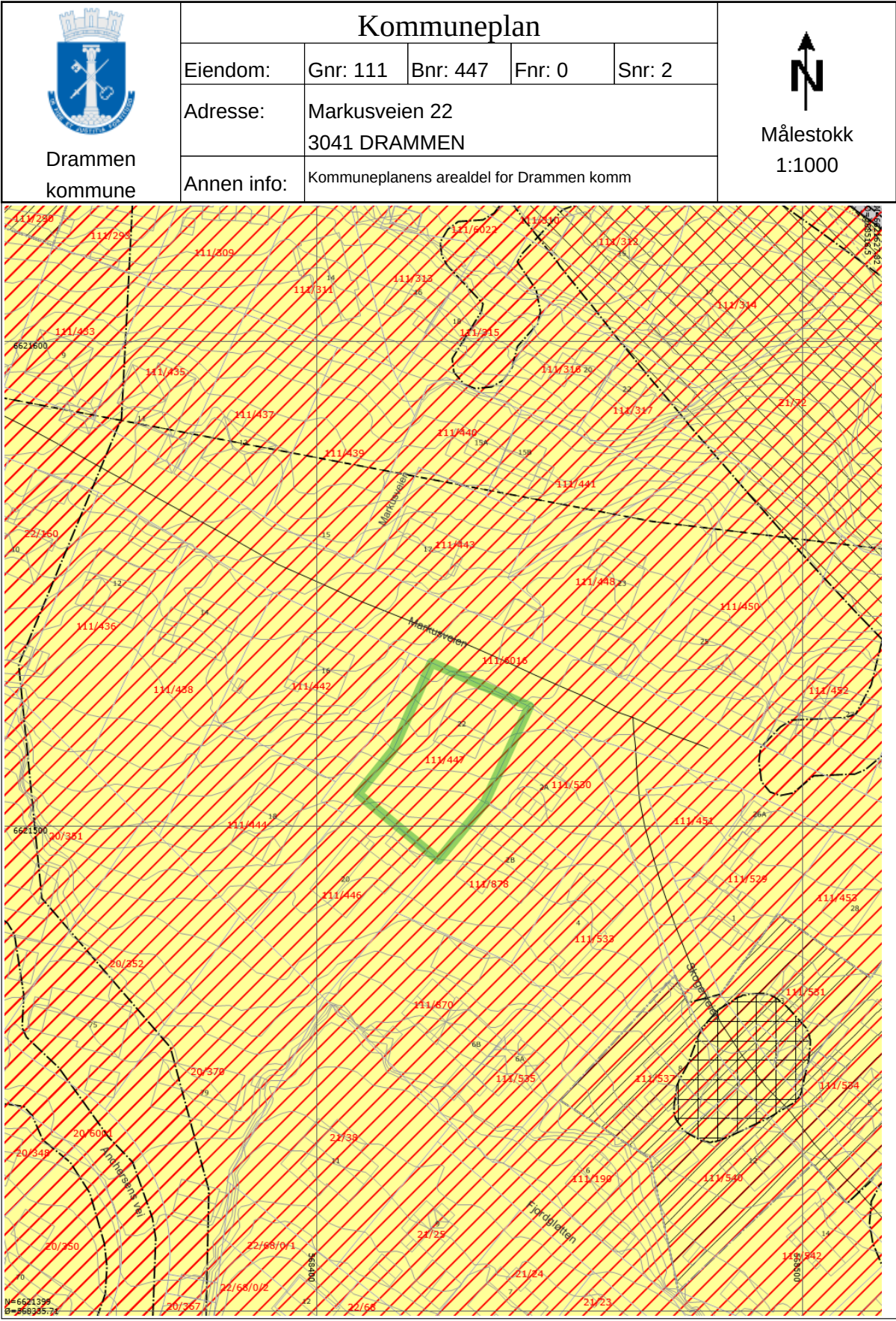
Mia Kristine Sørensen

2025-11-26 18:09:58 1764180598

Mia Kristine Sørensen

Selger

Vedlegg: Kommuneplan



Vedlegg: Kommuneplan

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Europaveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Tunell	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 KpBestemmelseGrense	 KpBestemmelseOmråde
 Hovedveg - Tunnel - Nåværende	 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
 Jernbane - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for båndleggingssoner	 Grense for faresoner	 Grense for sikringsoner
 Bevaring kulturmiljø	 Båndlegging etter lov om kulturminner - Nåværende	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Andre sikringssoner	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Veg - Nåværende	 KpOmråde	

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-111/447/0/2, Markusveien 22, 3041 DRAMMEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	17.11.2025	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	17.11.2025	Vær oppmerksom
Støysoner	27.10.2025	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.

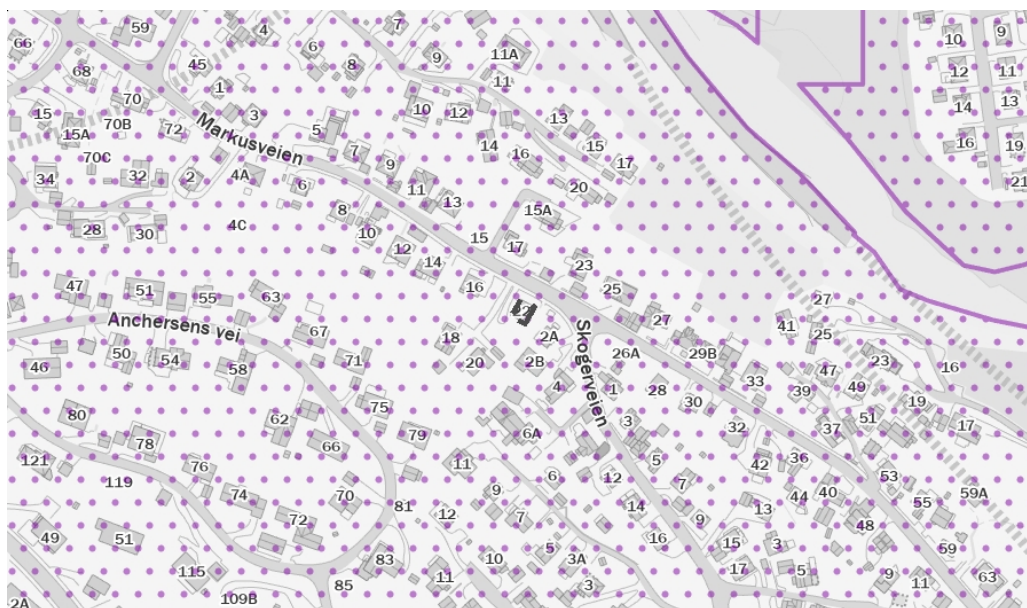
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	17.11.2025	Ikke funnet	0.16 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.7 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.87 km
Flomfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.08 km
Forurenset grunn	10.11.2025	Ikke funnet	0.27 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	17.11.2025	Ikke funnet	0.07 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.11.2025	Ikke funnet	0.2 km
Skredfaresoner	17.11.2025	Ikke funnet	27.4 km
Stormflo	23.09.2025	Ikke funnet	0.35 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.

ambita

Kvikkleire

Sist sjekket:	17.11.2025			
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)

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:

17.11.2025

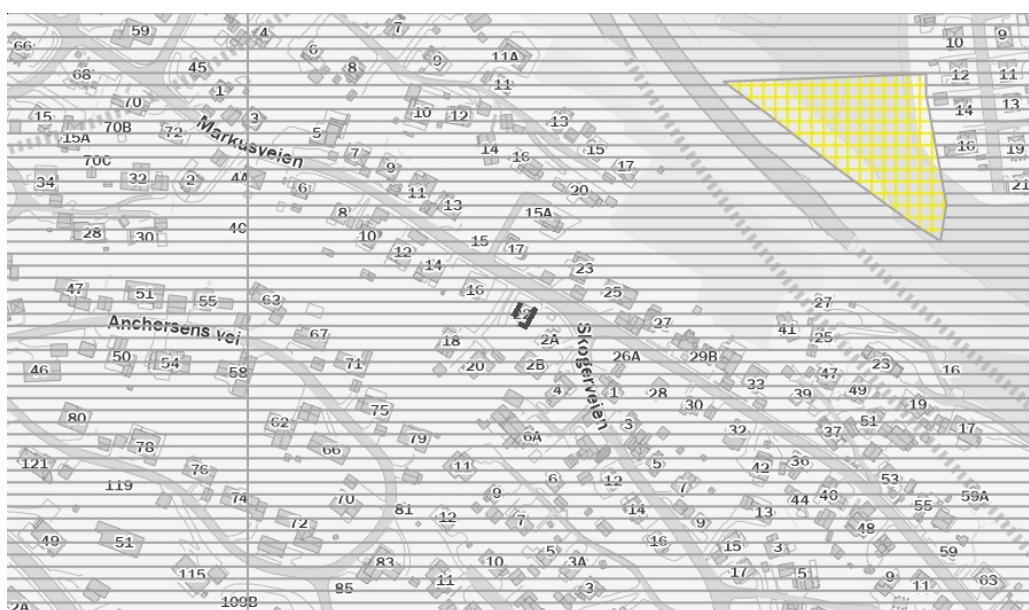
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

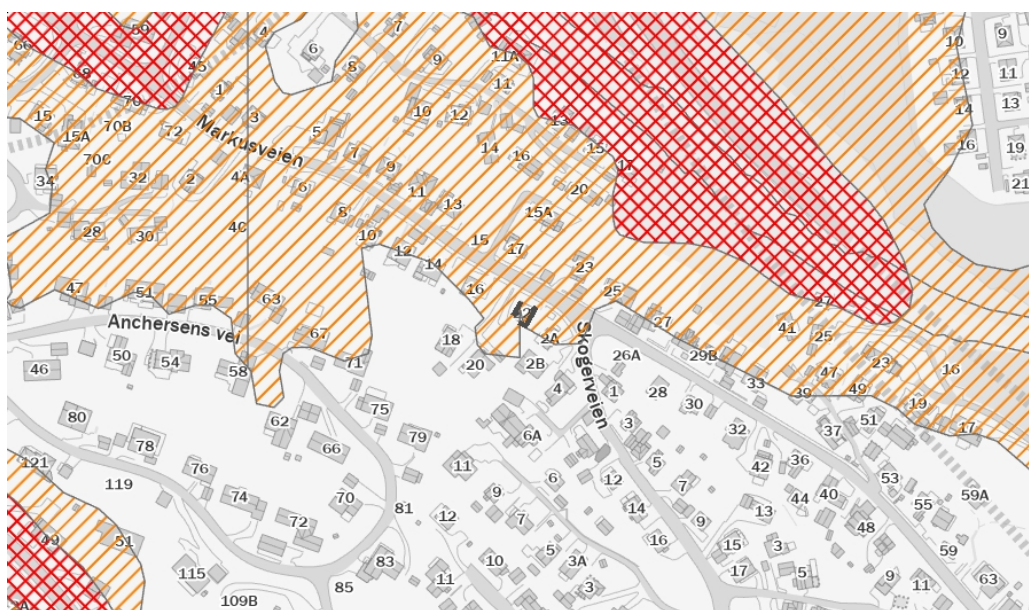
Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine 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)

ambita

Støysoner

Sist sjekket:	27.10.2025		
Støy fra veg	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra jernbane	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra lufthavn	Ingen	Gul støysone	Rød støysone
Støy fra skytefelt	Ingen	Gul støysone	Rød støysone



Tegnforklaring

	Gul støysone		Rød støysone
---	--------------	---	--------------

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over simulerte støysoner fra veg, lufthavn, jernbane, skyte- og øvingsfelt. Datasettene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442).

Datasettet for veg viser beregnet rød der gjennomsnittsstøy gjennom døgnet er større enn 65 desibell ($L_{den} > 65 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 55 \text{ dB}$) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum beregnet i årsdøgnetrafikk (ADT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. De viktigste parameterne er ADT, tungtrafikkandel og hastighet.

Datasettet for lufthavn gir opplysninger om støy i innflyvningssoner og støy ved bakken i tilknytning til flyplasser.

Datasettet for jernbane inneholder støysonekart for Bane NORs jernbanenett, og viser beregnet rød ($L_{den} > 68 \text{ dB}$) og gul ($L_{den} > 58 \text{ dB}$) støysone.

Datasettet for skyte- og øvingsfelt angir rød sone for områder som er sterkt berørte av støy, der det frarådes å etablere støyfølsom bebyggelse. Gul sone angir områder som i noen grad er berørte av støy og der etablering av støyfølsom bebyggelse kan vurderes dersom det utføres støyreducerende tiltak. Nye støyberegninger skal gjøres hvert 5. år eller dersom det skjer forandringer i skytefeltet/skytebanen som påvirker støybildet.

Kilde: Avinor, Bane NOR, Statens Vegvesen, Forsvarsbygg

Vedlegg: Rapport feier

Morten Christian Reffhaug
Markusveien 22

3041 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
12/13419 - 3	M88	DRBRANNV/FEIER	02.11.2012

MARKUSVEIEN 22, 111/447/0/SEKSJON 1 OG 2, DRAMMEN, TILSYN MED FYRINGSANLEGG

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 01.11.12 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7. Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant: Toril Hilde

For feiervesenet: Aina Fjukstad

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.

Vedlegg: Rapport feier

Definisjoner

Avvik:

Overtredelse av krav fastsettes etter i medhold av helse-, miljø- og sikkerhets- Lovgivningen. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende forskrift:

- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende bygget eller montert, jf. Forskriften § 2-1
- Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt, jf. Forskriftens § 2-4
- Melding til kommunen eller DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt, jf. Forskriftens § 2-4, 3
- Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende adkomst, jf. Forskriftens § 2-6

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 KONSTANTERT UNDER TILSYNET:

U.etg. Kjøkken: Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale(kjøkkenbenk) er montert på ½ steins skorsteinsvange. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at brennbart materiale fjernes eller flyttes slik at det ikke kommer nærmere ½ steins skorsteinsvange enn minst 10 cm.

Loft: Avik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på skorsteinens utkragning ved tak.

Jf. Forebyggendeforskriften § 2-4

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

Vedlegg: Rapport feier

TILBAKEMELDING

Med henvisning til Forebyggendeforskriften § 7-2 andre ledd, ber feiervesenet om en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når påpekte avvik vil bli rettet.

Fremtidsplanen 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

Aina Fjukstad
feiersvenn

Direkte telefon: 32 20 89 46
foretrukket telefontid 11.00-15.00

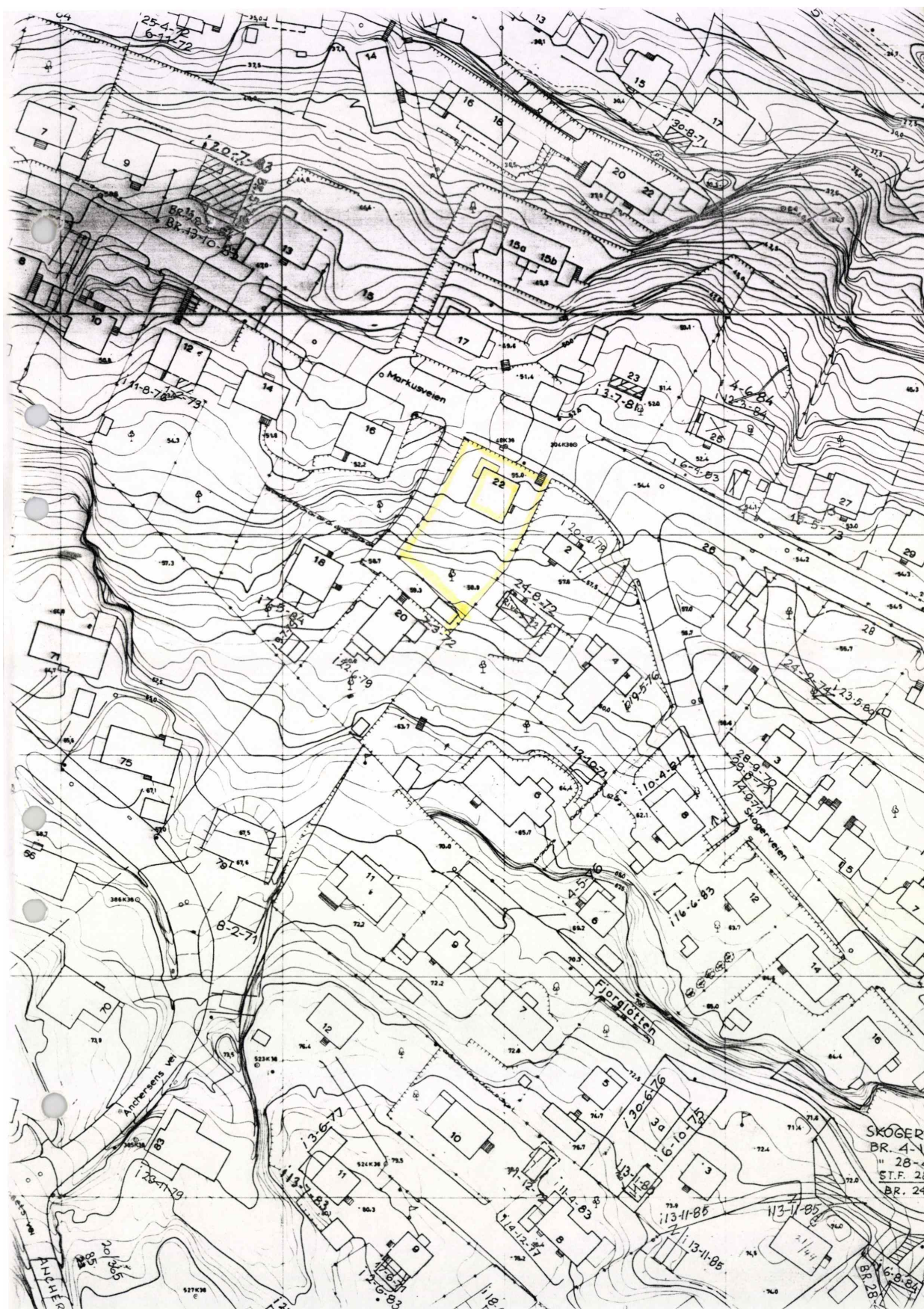
Vedlegg: Godkjente byggetegninger

Vedlegg: Seksjonering



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3346/90
Attestingstidspunkt 2025-11-24 14:15

Side 3 av 7

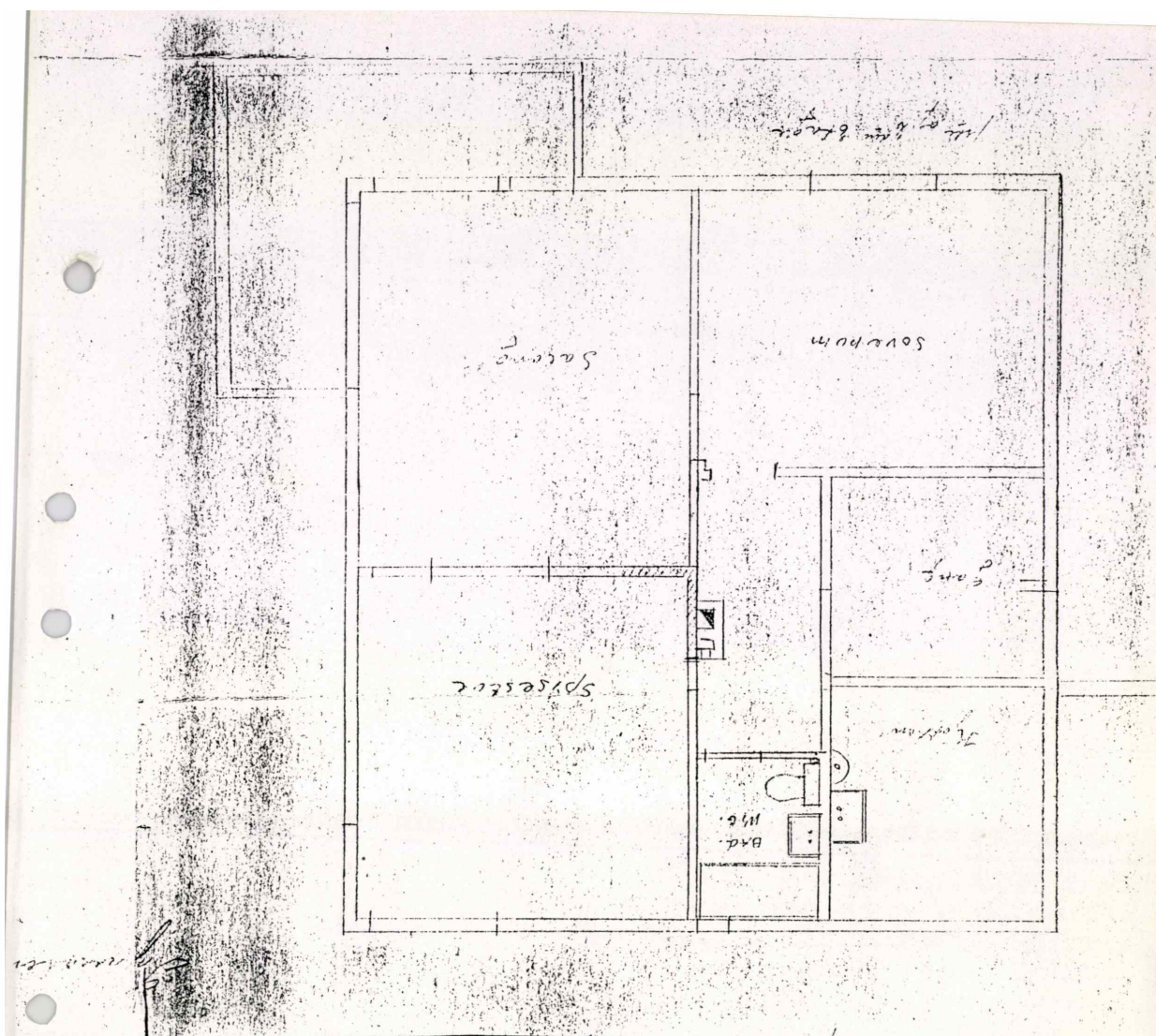


Vedlegg: Seksjonering



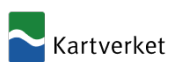
Attestert kopi av dok.nr. 1986/3346/90
Attestingstidspunkt 2025-11-24 14:15

Side 4 av 7



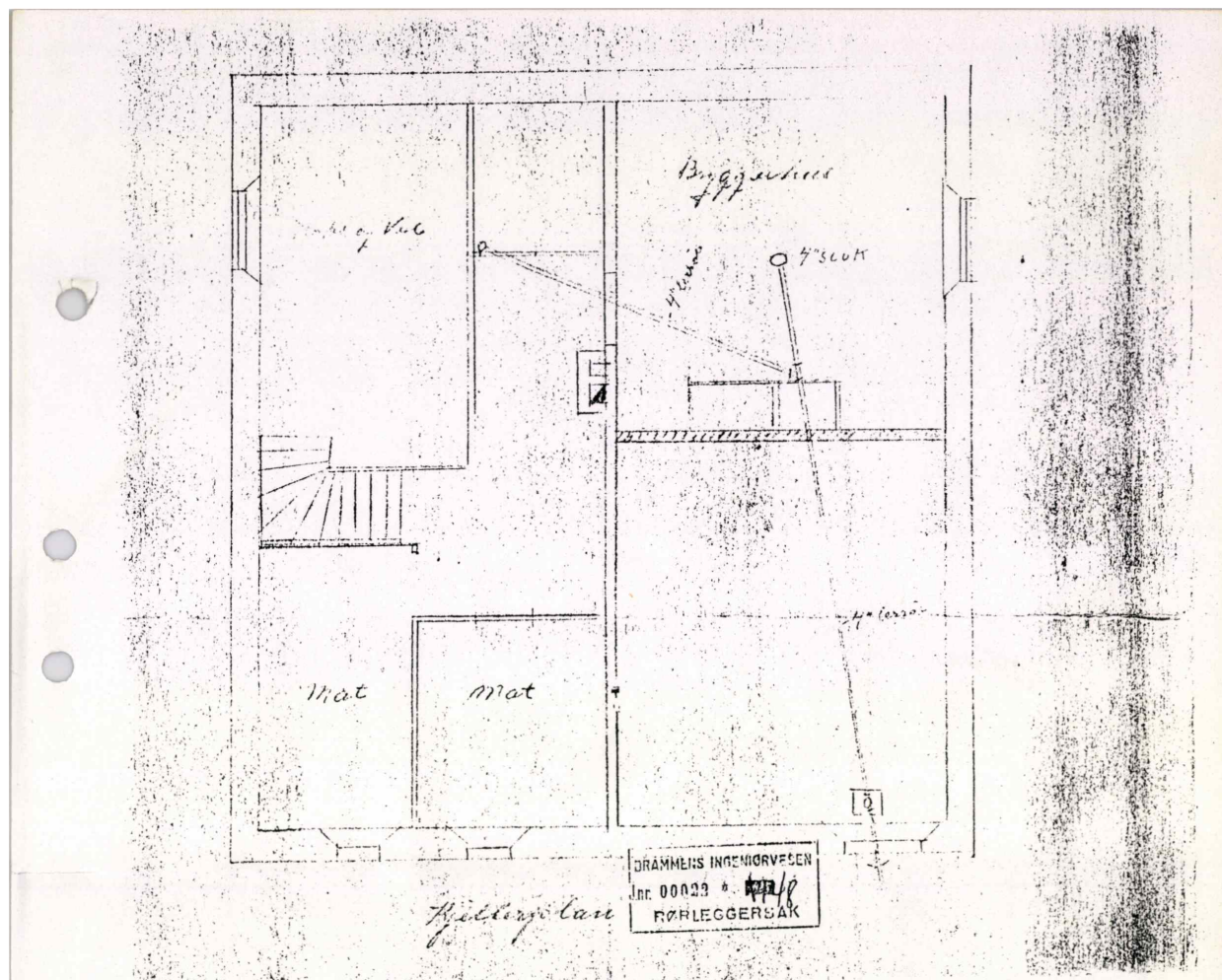
Markusvn. 22 seksjon 2 (2. etasje)
av Gnr. 11/ Bar. 447

Vedlegg: Seksjonering



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3346/90
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 14:15

Side 6 av 7



Morkuson. 22 Kjeller
Gm. III Bar. 447

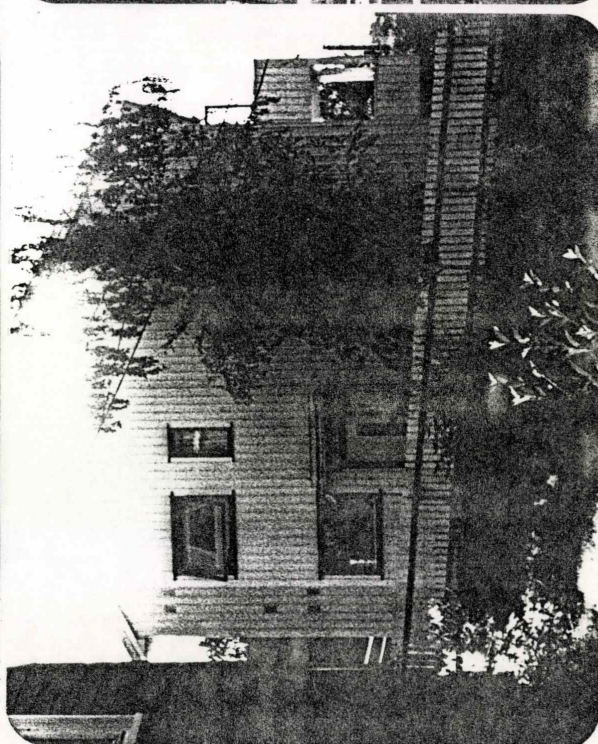
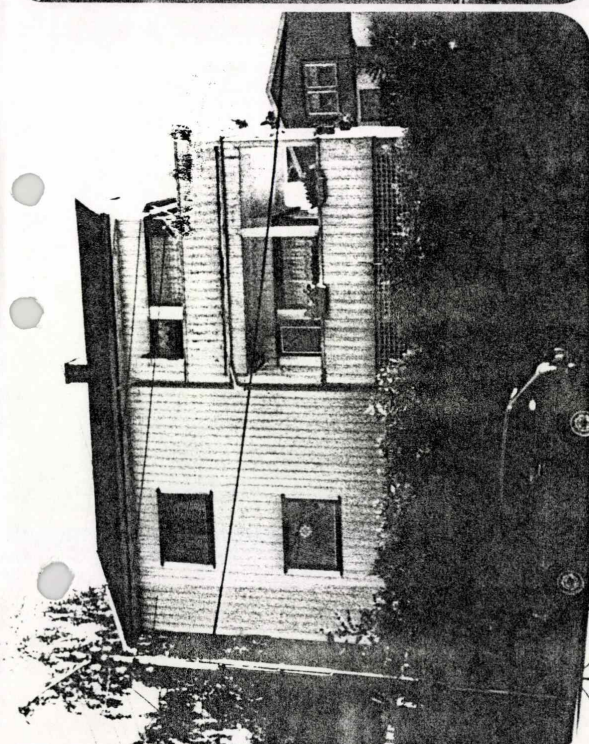
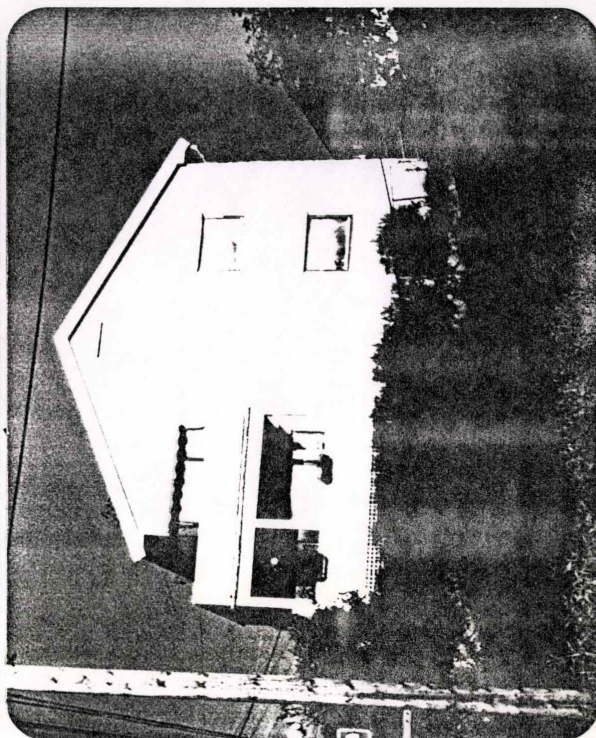
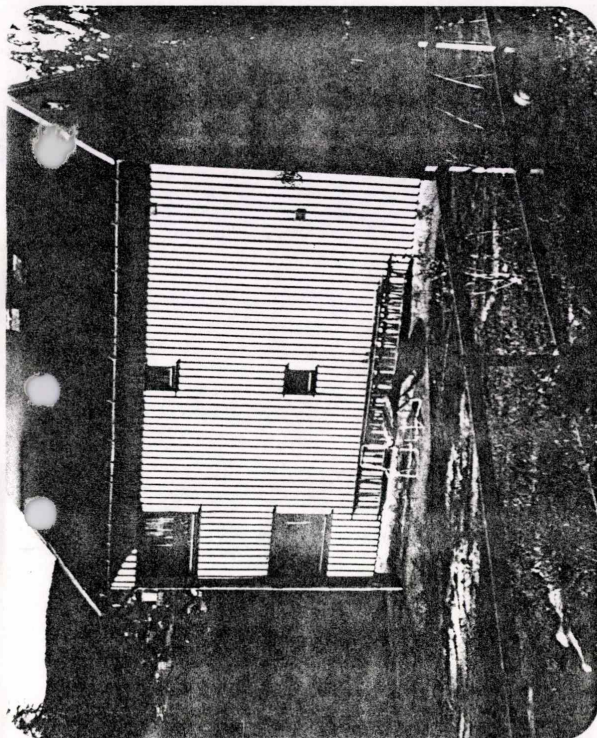
Vedlegg: Seksjonering



Attestert kopi av dok.nr. 1986/3346/90
Attesteringstidspunkt 2025-11-24 14:15

Side 7 av 7

MARKUSVN. 22



Notater

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

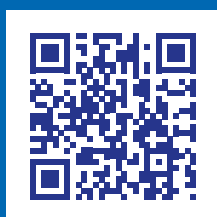
Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



Har du hørt om Etablererpakken?

Etablererpakken er et tilbud til deg som skal inn på boligmarkedet for aller første gang. Hos oss får alle førstegangskjøpere sin egen rådgiver, og hjelp fra planleggingen begynner til kjøpet er i boks.

På nettsiden vår har vi samlet masse nyttig informasjon som er god å ha i denne fasen. Utforsk alle fordelene i Etablererpakken:





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

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 7 200**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 11 000**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 700**

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 4 100/5 000/5 200 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


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-antennor 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.

Oppdragsnr: 2861250467 / Erlend Skavlem, tlf. 986 99 845
Markusveien 22, 3041 Drammen
Gnr. 111, bnr. 447, 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 besiktiget 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)

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

