



aktiv.

Betzy Kjelsbergs vei 217B, 3028 DRAMMEN

**Moderne enebolig i barnevennlig
blindvei - Garasje & el-lader -
Jacuzzi og nydelige uteområder -
Gangavstand til skoler**



Eiendomsmegler

Tenaz Ershadi

Mobil 472 47 290

E-post tenaz.ershadi@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Bærum

Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 690 000,-
Total ink omk.: Kr 5 690 000,-
Selger: Ridvan Pakirci

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1999
BRA-i/BRA Total 127/166 kvm
Tomtstr.: 616 kvm
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 117, bnr. 904
Oppdragsnr.: 1115260012

Moderne enebolig i barnevennlig blindvei - Garasje & el-lader - Jacuzzi og nydelige

Velkommen til Betzy Kjelsbergs vei 217B presentert av Eiendomsmegler Tenaz Ershadi v/Aktiv!

Innholdsrik og familievennlig enebolig med moderne løsninger. Store og lyse oppholdsrom, samt en romslig hage med fine uteområder gir rikelig med plass til lek og sosiale aktiviteter. Boligen ligger i en stille og trygg blindvei i populære Åssiden, et område som er svært barnevennlig.

Her bor du med kort vei til lekeplass, skole, barnehage, matbutikk, bussforbindelser, idrettsanlegg og marka, tilbyr flotte tur- og aktivitetsmuligheter. Dette er en perfekt bolig for familier som ønsker et sentralt, praktisk og trygt bomiljø.

- Moderne bolig i blindvei
- Beliggende på Åssiden
- Flotte uteområder
- Jacuzzi
- God planløsning
- Gode solforhold
- Garasje med el-lader
- Kort vei til "alt" av fasiliteter



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	66
Energiattest	103
Budskjema	114

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 127 kvm

BRA - e: 39 kvm

BRA totalt: 166 kvm

TBA: 47 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 kvm Entré, stue, spisestue, kjøkken bad og vaskerom.

BRA-e: 12 kvm Utvendig bod og hagestue.

2. etasje

BRA-i: 51 kvm Tre soverom, gang, bad og bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm Terrasse.

2. etasje

5 kvm Balkong.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Garasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

616 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 616 kvm. Tomten er opparbeidet med belegningsstein og gressplen samt blomsterbed og prydbusker.

Beliggenhet

Området byr på et bredt spekter av fasiliteter og tilbud som passer for både barnefamilier og andre beboere. Her finner du et godt utvalg av både private og kommunale barnehager, som gir fleksible og trygge omsorgstilbud for de minste. For de aktive finnes flere idrettsanlegg, blant annet en volleyballbane, som gir gode muligheter for utendørs aktiviteter og sosialt samvær. I tillegg ligger en dagligvarebutikk praktisk til, sammen med et variert utvalg av servicetilbud som dekker mange daglige behov.

Kun en kort kjøretur unna ligger Drammen sentrum, som tilbyr et rikt utvalg av spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Her kan du enkelt kombinere byens puls med nærheten til naturen. For friluftsentusiastene ligger det populære tur- og skiterrenget i Drammensmarka lett tilgjengelig, med preparerte lysløyper, variert nettverk av sykkelstier, fiskevann og idylliske badeplasser. Skimore Drammen, som er et velkjent skisenter i området, tilbyr bakker og løyper som passer både store og små, og er et for vintersportentusiaster i alle aldre.

Kollektivtilbudet i området er godt utbygd og effektivt. Det går hyppige busser til Drammen sentrum, og fra Gulskogen og Drammen stasjon har du enkel togforbindelse videre til Oslo-området, Kongsberg og Vestfold/Telemark. For de som pendler eller ønsker raskere reise til hovedstaden, stopper ekspressbusser i Rosenkrantzgata med direkte ruter til Oslo, Kongsberg og Notodden.

Med denne kombinasjonen av naturskjønne omgivelser, solide servicetilbud og effektiv kollektivtransport, er området et ideelt sted å bo for deg som ønsker det beste av to verdener.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Aktiv visningsskilt ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

- Solhagen Rudolf Steiner barnehage
- Preg barnehager Åssiden
- Bekkevollen sprelloppbarnehage

Barneskoler

- Åssiden skole
- Aronsløkka skole

Ungdomsskoler

- Kjøsterud skole

Videregående skoler

- Åssiden videregående skole
- Akademiet Ypsilon vgs

Bygningssakkyndig

Karl-Magnus Gustavsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i ringmur av betong, støpt i isolerte elementer med fibersementplate utvendig. Etasjeskiller består av trebjelkelag i 2.etasje og betongdekke i 1.etg. Veggkonstruksjonen er oppført av treverk med utvendig liggende kledning. Taket er tekket med betongtakstein fra byggeår. Les forøvrig mer om byggemåte og den tekniske tilstanden i rapporten.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig - Taktekking

- Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Det er registrert råteskade på vindskibordene på boden, øverst mot taksteinene. Løsningen vurderes som uheldig, da vann fra overliggende takstein kan trenge inn i treverket og bidra til videre skadeutvikling. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Nedløp og beslag

- Taket har snøfangere kun over inngangspartiet, noe som er i tråd med kravene på byggemeldingstidspunktet (TEK 97). Øvrige takflater er imidlertid ikke sikret. I henhold til NS3600 skal sikkerhetsforhold vurderes etter dagens krav, og takflater med tilstrekkelig fall for snøras skal sikres i sin helhet for å redusere risiko for personeller materielle skader. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende snøfangere på deler av taket. For mer informasjon se side 10 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Vinduer

- De fleste vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduene alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Dører

- Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Overflater - innvendige gulv

- Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert noe knirk i gulvet foran peisen. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen. Tilstandsgrad 2 settes i tråd med NS3600 grunnet knirk. For mer informasjon se side 11 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Etasjeskiller/gulv mot grunn

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. For mer informasjon se side 11 og 12 i tilstandsrapporten.

Innvendig - Innvendige dører

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Flere av dørene tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene. For mer informasjon se side 12 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig, da membran/mansjett ikke er lagt under klemringen.
- Sluket er plassert under dusjkabinettet og under badekaret, og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Membran/tettesjikt har passert 15 år.
- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. For mer informasjon se side 13 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 2. Etasje - Bad - Ventilasjon

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 14 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt

- Membran/tettesjikt har passert 15 år.
- Trepanel er plassert i våtsonen, som strekker seg 1 meter fra dusjen og 0,5 meter fra servanten. For å redusere direkte vannpåvirkning er det montert dusjkabinett. Fuktømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.
- Sluket er plassert under dusjkabinettet og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. For mer informasjon se side 15 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

- Det er påvist skader på innredning. Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. For mer informasjon se side 15 og 16 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater vegger og himling

- Trelister er plassert i våtsonen, som strekker seg minimum 50mm opp fra gulvet. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. For mer informasjon se side 16 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Vannledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Avløpsrør

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Varmesentral

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten. Tekniske installasjoner - Varme, generelt
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekablene. For mer informasjon se side 18 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Sentralstøvsuger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget. For mer informasjon se side 18 og 19 i tilstandsrapporten.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. For mer informasjon se side 19 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

- Det er registrert enkelte små riss og sprekker i utvendige fibersementplater, spesielt på sørsiden. For mer informasjon se side 21 i tilstandsrapporten.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. For mer informasjon se side 21 i tilstandsrapporten.

Forhold som har fått TG3:

Våtrom - 1. Etasje - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluket mangler klemring, og det er manglende mansjett/membran rundt sluket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende i tråd med NS3600. For mer informasjon se side 17 i tilstandsrapporten.
- Det anbefales å rengjøre sluket og foreta en ny inspeksjon. Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt den 03.09.2023 av Norsk takst med teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Sammendrag fra selgers egenerklæringsskjema:

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Svar: Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Tegn til litt maur om sommeren, i vaskerom og dør til terrasse.

- Er det utført radonmåling?

Svar: Ja

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene? Ble målt i 2010, verdi 30

Innhold

Totalt bruksareal BRA: 166 kvm

BRA-i:

Enebolig:

1. etasje 76 kvm: Entré, stue, spisestue, kjøkken, vaskerom og bad.

2. etasje 51 kvm: Gang, tre soverom, bad og bod.

BRA-e:

Enebolig:

1. etasje 12 kvm: Utvendig bod og hagestue.

Garasje:

1. etasje 27 kvm: Garasje.

Åpent areal:

Enebolig:

1. etasje 42 kvm: Terrasse.

2. etasje 5 kvm: Balkong.

Alle rom i 2. etasje har skråtak, og deler av rommene har en takhøyde lavere enn 1,9 meter. Disse delene oppfyller derfor ikke kravene for måleverdig areal i henhold til NS 3940:2023. Arealet er trukket ut av boligens BRA-i (bruksareal innvendig) etter gjeldende regler for skråtak, men er inkludert som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapporten. ALH er på 13 kvm i 2. etasje og har GUA på 64 kvm.

Garasjen har et innredet loft med et gulvareal på ca. 21m² med innvendig adkomst via trapp/stige. Rommene har en takhøyde under 1,90 meter. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Innholdsrik og familievennlig enebolig med moderne løsninger. Store og lyse oppholdsrom, samt en romslig hage med fine uteområder gir rikelig med plass til lek og sosiale aktiviteter. Boligen ligger i en stille og trygg blindvei i populære Åssiden, et område som er svært barnevennlig.

Her bor du med kort vei til lekeplass, skole, barnehage, matbutikk, bussforbindelser, idrettsanlegg og marka, som tilbyr flotte tur- og aktivitetsmuligheter. Dette er en perfekt bolig for familier som ønsker et sentralt, praktisk og trygt bomiljø.

-Moderne bolig i blindvei

-Beliggende på Åssiden

-Flotte uteområder

- Jaccuzi
- God planløsning
- Gode solforhold
- Garasje med el-lader
- Kort vei til "alt" av fasiliteter

FØRSTE ETASJE

Entré:

Entréen er praktisk, med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Den fungerer som et naturlig knutepunkt med tilgang til boligens øvrige rom.

Stue:

Stuen er et lyst og innbydende oppholdsrom. Her er det god plass til både sofagruppe, TV og stuebord. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og bidrar til en luftig og trivelig atmosfære.

Spisestue:

Lys og romslig spisestue med god plass til både hverdagsmåltider og selskap.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte, lakkerte fronter og laminat benkeplate med fliser på bakvegg. Utstyrt med svart kompositt oppvaskkum og ventilator med utluft. Det er integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin, tillegg til et frittstående kjøle- og frysenskap. Det er kun de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger.

Det gjøres oppmerksom på at hvitevarene er kjøpt for noen år tilbake, og kjøper må forvente slitasje som følge av alder og normal bruk.

Bad:

Badet stammer fra byggeåret og har fliser og malt panel på veggene, samt malt tak med innfelt belysning. Gulvet er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler for god komfort. Innredningen består av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjkabinett med skyvedør og frittstående toalett.

Vaskerom:

Vaskerommet er fra byggeåret og har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av laminat benkeplate med innfelt stålkum, opplegg for vaskemaskin, samt skapinnredning med underskap og overskap med profilerte, lakkerte fronter.

Hagestue:

Koselig hagestue med store vindusflater. Et perfekt sted for avslapning og hyggelige stunder hele året. I tillegg finner du et utendørs boblebad (jacuzzi) på plattingen, som

gir ekstra luksus og velvære.

Utvendig bod:

Praktisk utvendig bod med god lagringsplass. Perfekt for oppbevaring av hageredskaper, sykler og sesongutstyr.

ANDRE ETASJE

Soverom:

Boligen har tre soverom av god størrelse. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng, nattbord, garderobeløsning etc. De andre rommene kan innredes etter ønske, og passer fint som barnerom eller gjesterom.

Bad:

Badet er bygget av tidligere eier, årstall ukjent. Vegger med fliser og malt innvendig tak. Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler for ekstra komfort. Badet har plastsluk med klemring under dusjkabinettet, samt et sluk under badekaret. Innredningen består av servant med underskap, speilskap med lys, høyskap, dusjkabinett med skyvedør, frittstående badekar og frittstående toalett.

Bod:

Praktisk innvendig bod med god lagringsplass. Perfekt for oppbevaring av ekstra utstyr, renholdsmidler eller andre eiendeler.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Parkering

Det er god plass til én bil i egen garasje, som er utstyrt med elbillader. I tillegg er det mulighet for parkering på egen tomt.

Garasjen har et innredet loft med et gulvareal på ca. 21m² med innvendig adkomst via trapp/stige.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad, vaskerom, panelovner og peisovn i stuen.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke tegnet Norgespris.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 5 690 000

Omkostninger kjøper

5 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

16 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 690 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)
5 706 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
5 709 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 13 081 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er kr 13 081,- for 2024. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn.

Herav:

- Avløp kr 4 687,- i 2024
- Vann kr 2 887,- i 2024

Det er separate fakturaer for renovasjon og feiing:

Renovasjon: Faktura for perioden 01.01.2025–30.06.2025 var på kr 2 465,-.

Renovasjonsgebyret faktureres to ganger i året.

Feiing: Fakturaen for feiing var på kr 578,- og faktureres én gang per år.

Nåværende eier har ikke oversikt over strømforbruket, og kjøper må påberegne kostnad for dette pr mnd.

Boligen har en årlig forsikringspremie på kr 8 991 gjennom Jernbanepersonalets Forsikring. I tillegg kommer en bygningsforsikring for garasjen på kr 590 per år.

Boligen er tilknyttet Altibox som er leverandør av tv/internett og koster ca kr 1 339,- i mnd. Kjøper er selv ansvarlig for å tegne eget abonnement. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

Boligen er ikke tilknyttet alarmselskap.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk og avtaler.

Informasjon om eiendomsskatt

Det er p.t ikke vedtatt eiendomsskatt for eiendommer i kommunen.

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på

grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 117, bruksnummer 904 i Drammen kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Det er tinglyst følgende servitutt på eiendommen.

- Dagboknr 12100, tinglyst 29.07.1997, type heftelse: Erklæring/avtale

Forklaring: Det er inngått en avtale mellom eierne av eiendommene Betzy Kjeldbergsvei 217 (gnr. 117, bnr. 563) og Betzy Kjeldbergsvei 217B (gnr. 117, bnr. 904) i Drammen, som skal tinglyses på begge eiendommene. Avtalen gir bnr. 904 rett til å legge vann- og avløpsledninger samt elektriske kabler over bnr. 563, og om nødvendig skal bnr. 563 ha tilsvarende rettighet over bnr. 904. Bnr. 904 får videre rett til å koble seg på eksisterende vann- og avløpsledninger som i dag benyttes av bnr. 563. Dersom denne påkoblingen fører til at septiktank kan fjernes, skal eier av bnr. 904 dekke kostnadene ved dette. Eier av bnr. 563 forplikter seg til å bygge støttemur mot bnr. 904 ved adkomst til felles privat vei, og dette skal skje for egen regning.

Servituttene vil følge eiendommen. Kjøpers bank vil få prioritet etter ovennevnte heftelser og servitutter.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 20.11.2002. Denne kan fås ved

henvendelse til megleren.

Innvendig bod i 2. etasje er utvidet mot opprinnelig trapprom, og døren er flyttet. Bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel av omsøkt hos kommunen/bygningsmyndighetene, og er derav ikke godkjent av kommunen. Konsekvensen ved søknad kan være at rommet ikke godkjennes som tilleggsdel og at rommet da må brukes som hoveddel.

Kjøper overtar alt ansvar, kostnad og risiko for dette videre. Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen søknad/byggemelding eller godkjennelse for oppføring av hagestuen. Tiltaket er derav ikke godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Garasje:

Det foreligger godkjente byggetegninger for garasjen datert 16.08.2004, dog er det ikke gitt verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Megler har vært i kontakt med kommunen angående byggesaken uten at de kunne finne noe mer informasjon annet enn godkjente tegninger. Det finnes av den grunn ingen fullverdig dokumentasjon over garasjens lovlighet. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.11.2002.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via kommunal og privat vei med felles vedlikeholdsansvar.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til boligen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til annen veigrunn (17,33 kvm), privat vei (3,5 kvm) og unyansert formål (225,23 kvm) i henhold til reguleringsplan Rosenkrantzgt. Til motor-b-veg datert 11.02.1974 med tilhørende reguleringsbestemmelser.

Kommuneplan/kommunedelplan

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til:

- Boligbebyggelse (nåværende) - Plan: Kommuneplanens arealdel for Drammen

kommune 2025-2037

(18.06.2025) - Areal: 615,85 kvm

- Flomfare - Plan: Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037

(18.06.2025) - Areal: 615,85kvm

- Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur - Plan: Kommuneplanens arealdel for Drammen

kommune 2025-2037 (18.06.2025) - Areal: 615,85kvm

Byggesaker under behandling:

- Betzy Kjelsbergs vei 206C - Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg

- Betzy Kjelsbergs vei 194A - installering av trappeheis

- Rosenkrantzgata 280 - Tilbygg, fasadeendring, bruksendring, dispensasjon fra byggegrense

- Ingeniør Rybergs gate 106C - Riving av bygning under 70 m2

Eiendommen ligger vis a vis Rosenkrantzgata, som er en fylkesvei og hovedgate i Drammen.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke separat utleieenhet. Det vil normalt være anledning til utleie av hele eiendommen eller enkeltrom, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 30 000,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

3 500 Betalingsutsettelse

20 000 Markedspakke

7 599 Oppgjørshonorar

3 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

24 000 Tilretteleggingsgebyr

3 000 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

60 458 Utlegg fakura Krogsveen - fakturanr 283465

Totalt kr: 91 599

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

Ansvarlig megler

Tenaz Ershadi

Eiendomsmegler

tenaz.ershadi@aktiv.no

Tlf: 472 47 290

Ansvarlig megler bistås av

Tenaz Ershadi

Eiendomsmegler
tenaz.ershadi@aktiv.no
Tlf: 472 47 290

Oppdragstaker

Stormfelt & Co AS, organisasjonsnummer 936649734
Jongsåsveien 2A, 1337 SANDVIKA

Salgsoppgavedato

06.02.2026





























Romslig og praktisk entrée



































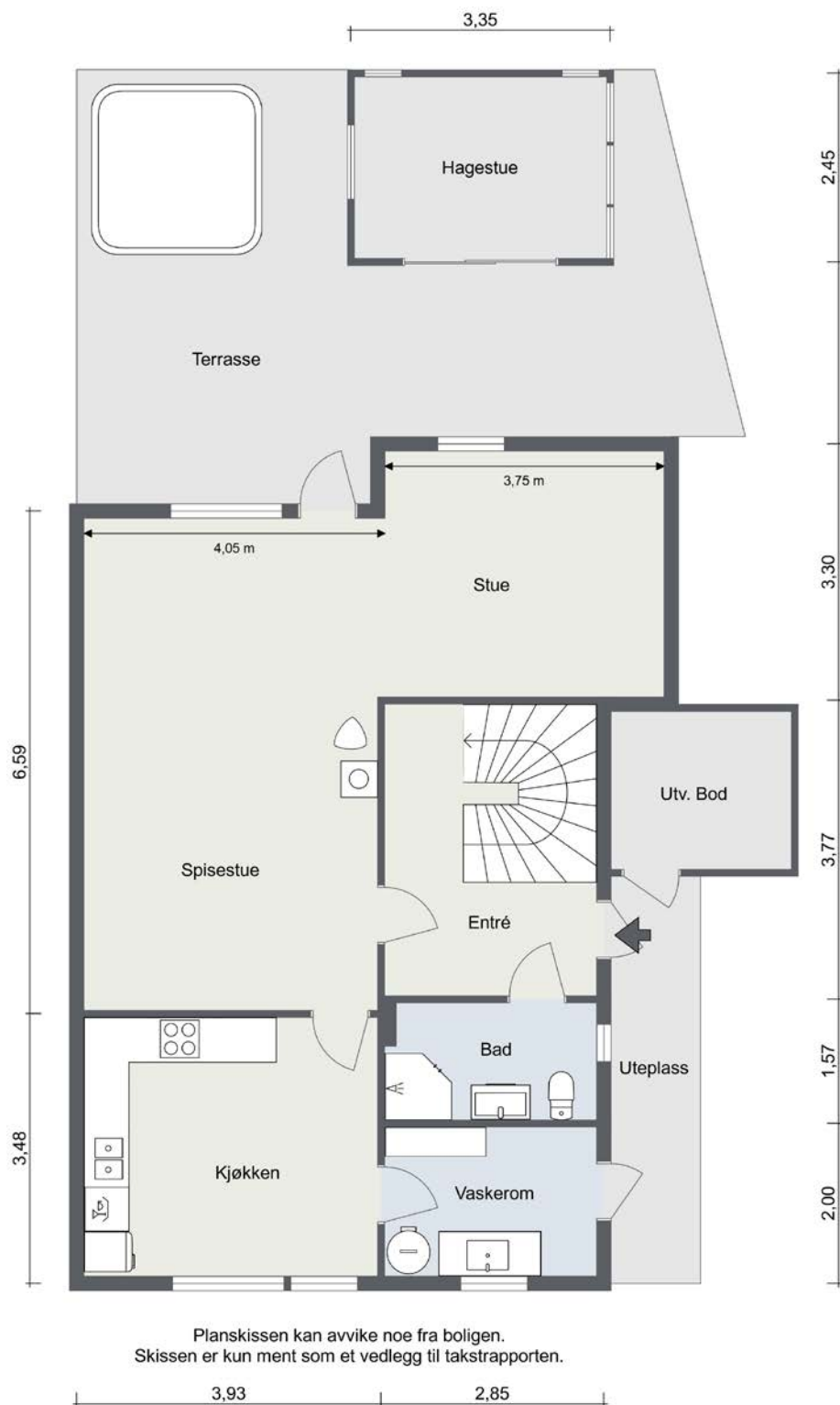




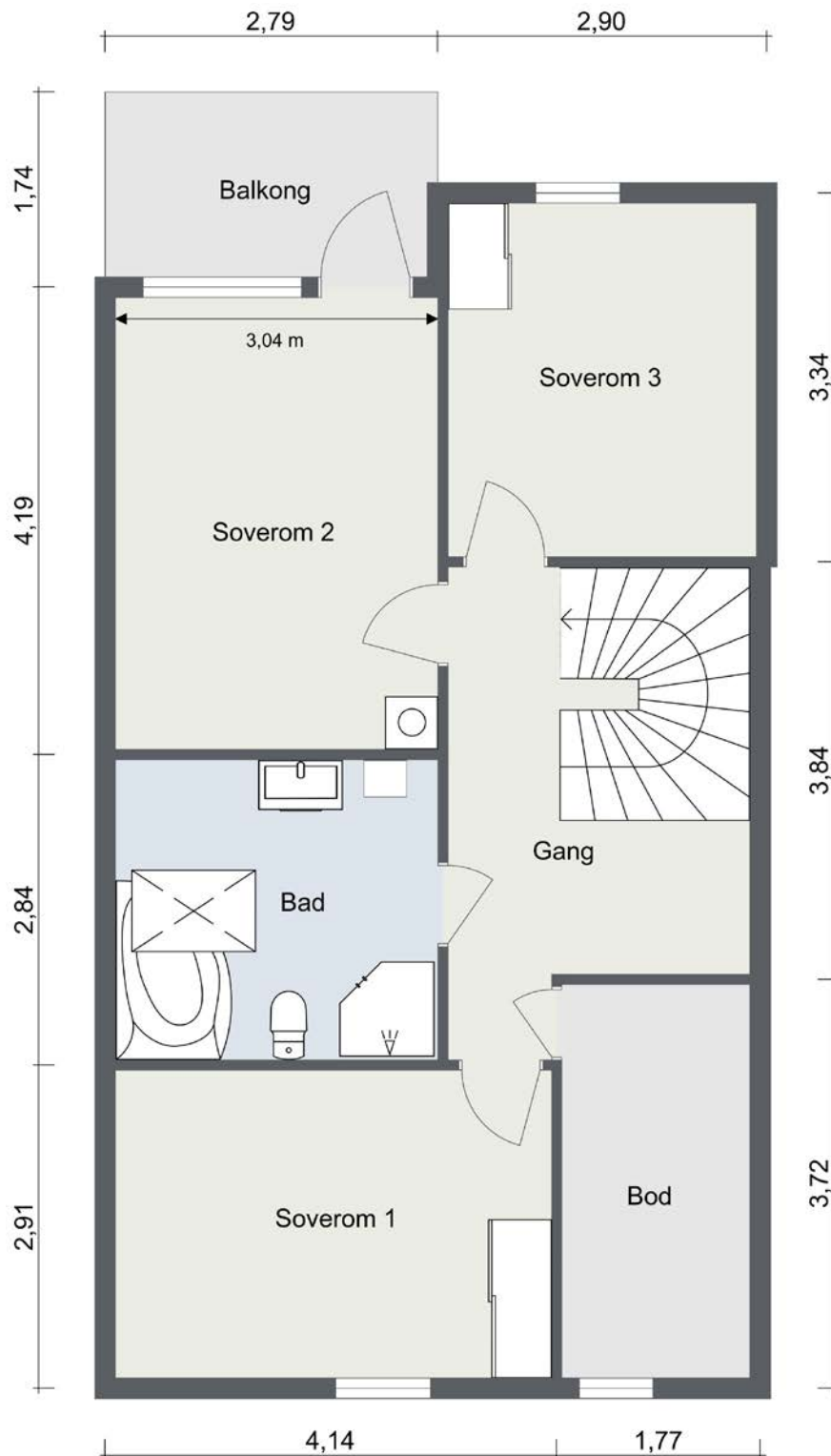








Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Vedlegg

Tilstandsrapport



📍 Betzy Kjelsbergs vei 217 B, 3028
DRAMMEN

📖 DRAMMEN kommune

gnr. 117, bnr. 904

Sum areal alle bygg: BRA: 166 m² BRA-i: 127 m²



Befaringsdato: 03.09.2025

Rapportdato: 16.09.2025

Oppdragsnr.: 21043-3099

Referansenummer: WH1142

Foretak: Boligform AS

Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murer mestere og rørlegger mestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig, selveier

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

Tegning nr. A3-10346, datert 01.03.1997, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Det er registrert enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Innvendig bod i 2. etasje er utvidet, og døren er flyttet. Dette innebærer at en del av arealet som på tegningene er klassifisert som trapperom (hoveddel), nå benyttes som bod (tilleggsdel). Endringer som innebærer omklassifisering fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktige, men det foreligger verken byggemelding eller godkjenning for denne ombyggingen.

Hagestuen (lysthuset) fremkommer ikke på byggetegninger. Slike mindre tiltak kan i enkelte tilfeller være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, forutsatt at utførelsen er i tråd med gjeldende regelverk. I dette tilfellet er tilbygget plassert nært nabogrensen, noe som kan ha betydning for krav til avstand og godkjenning. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende tiltakets lovlighet og byggesaksstatus.

En del av stuen var tidligere definert som soverom. Begge disse klassifiseringene regnes som hoveddel, og bruksendring er derfor ikke nødvendig.

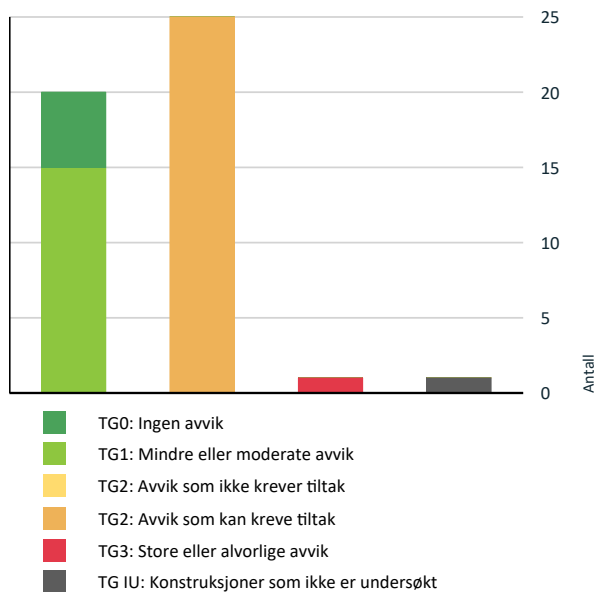
Garasje

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

Tegning nr. 81931, datert 04.02.2003, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk. Det er ikke fremlagt plantegninger for garasjens 2.etg.

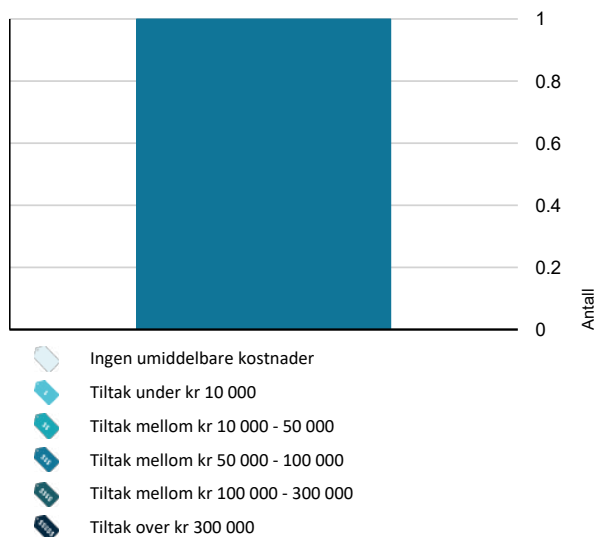
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig, selveier

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Sluket mangler klemring, og det er manglende mansjett/membran rundt sluket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende i tråd med NS3600.

- Sluket var nedsmusset på befaringsdagen, noe som reduserte muligheten for en fullverdig visuell kontroll.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er registrert råteskade på vindskibordene på boden, øverst mot taksteinene. Løsningen vurderes som uheldig, da vann fra ovenliggende takstein kan trenge inn i treverket og bidra til videre skadeutvikling.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Taket har snøfangere kun over inngangspartiet, noe som er i tråd med kravene på byggemeldingstidspunktet (TEK 97). Øvrige takflater er imidlertid ikke sikret. I henhold til NS3600 skal sikkerhetsforhold vurderes etter dagens krav, og takflater med tilstrekkelig fall for snøras skal sikres i sin helhet for å redusere risiko for person- eller materielle skader. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende snøfangere på deler av taket.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

De fleste vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatiske skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkongen er målt til 90cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,8m. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).



Innvendig > Overflater - innvendige gulv

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert noe knirk i gulvet foran peisen. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot vegg. Tilstandsgrad 2 settes i tråd med NS3600 grunnet knirk.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/spisestue ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet. På kjøkkenet ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

På soverom 2 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet. På soverom 3 ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Vannrørene har passert 25år.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrørene har passert 25år.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tekniske installasjoner > Varme, generelt

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekablene.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på kabelen, installasjonen og bruken. Generelt sett kan man forvente at en installert varmekabel av god kvalitet har en levetid på 30-50 år

Tekniske installasjoner > Sentralstøvsuger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

En sentralstøvsuger kan ha en levetid på 10-20 år. Regelmessig vedlikehold som å tømme beholderen, rense eller bytte filtre er viktig for å sikre lang levetid.

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på vaskerommet, og det elektriske anlegget i boligen består i all hovedsak av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

AVVIK TG2:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er registrert enkelte små riss og sprekker i utvendige fibersementplater, spesielt på sørsiden. Slike skader kan oppstå på grunn av temperaturbevegelser, værpåvirkning eller alder, og kan over tid føre til at fukt trenger inn bak platene.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Vannrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

- Det mangler fliser rundt sluket.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig, da membran/mansjett ikke er lagt under klemringen. Det er utført en lokal utbedring rundt sluket som egeninnsats av tidligere eier, som omfatter montering av slukhals og slukmansjett i eksisterende sluk, støping og påføring av smøremembran.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og under badekaret, og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket under badekaret ble ikke inspisert da fronten på badekaret ikke var demontert før befaringen.

- Membran/tettesjikt har passert 15 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuksikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er målt til ca. 3 mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

Det er avvik:

Trelister er plassert i våtsonen, som strekker seg minimum 50mm opp fra gulvet. Fuktømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Trepanel er plassert i våtsonen, som strekker seg 1 meter fra dusjen og 0,5 meter fra servanten. For å redusere direkte vannpåvirkning er det montert dusjkabinett. Fuktømfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket var i tillegg nedsmusset på befaringsdagen noe som ytterligere reduserte muligheten for en grundig kontroll.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuksikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuksvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vandndamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderomsmøbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG, SELVEIER

Byggeår

1999

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Bolig

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Boligen fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

1 TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med betongtakstein fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkeplan, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Til info:

Takkonstruksjonen på boligen og garasjen møtes på deler av taket, noe som gjør dette til en sårbar løsning. Spesielt vinterstid, med snø og smeltevann, kan området være ekstra utsatt for fukt- og slitasjeskader. Det anbefales jevnlig oppfølging for å avdekke eventuelle skader tidlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Det er registrert råteskade på vindskibordene på boden, øverst mot taksteinene. Løsningen vurderes som uheldig, da vann fra ovenliggende takstein kan trenge inn i treverket og bidra til videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Skadede vindskibord bør skiftes ut, og det anbefales å etablere en tettere løsning som hindrer vanninntrenging fra overliggende takstein. Dersom tiltak ikke utføres, er det risiko for videre råteutvikling og redusert levetid for både vindskibord og tilgrensende konstruksjoner.

- Mose anbefales fjernet for å redusere risikoen for fuktansamling og unødig slitasje på taksteinen over tid. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette på sikt påvirke tekkingen negativt.

1 TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner er utført av plast, mens nedløpsrør, pipebeslag og øvrige beslag er utført i lakkert stål. Taknedløpene er koblet til drenerør for bortledning av overvann.

Det er montert stigetrinn for adgang til pipen.

Kontrollen ble utført fra bakkenivå, og det ble ikke observert vesentlige skade utover normal alderssvekkelse. Ettersom befaringen ble gjennomført i oppholdsvær, er hverken tetthet eller funksjonen til nedløpene vurdert. Det er imidlertid ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Taket har snøfangere kun over inngangspartiet, noe som er i tråd med kravene på byggemeldingstidspunktet (TEK 97). Øvrige takflater er imidlertid ikke sikret. I henhold til NS3600 skal sikkerhetsforhold vurderes etter dagens krav, og takflater med tilstrekkelig fall for snøras skal sikres i sin helhet for å redusere risiko for person- eller materielle skader. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av manglende snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Av sikkerhetsmessige årsaker anbefales det å montere snøfangere på hele taket, da disse er viktige for å forebygge snø- og isras som kan forårsake skade på personer og eiendom. Manglende snøfangere på hele taket vurderes nå som et avvik i forhold til dagens regelverk, men det betyr ikke nødvendigvis at bygget bryter med tidligere forskrifter.

1 TG 1 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen er oppført av treverk med utvendig liggende kledning. Kledningen er luftet og det er musetetting bak kledningen på kontrollerte steder.

Veggene er kun inspisert fra bakkeplan, balkong og vinduer. Vurderingen er derfor begrenset av dette. De utvendige fasadene fremstår i normal stand. Ingen åpenbare symptomer utover normale alderssvekkelser.

VEDLIKEHOLD:

Huset er overflatebehandlet i år 2020, i følge tidligere tilstandsrapport

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Yttertak er oppført som en saltakskonstruksjon i treverk med taksperrer. Forenklet undertaket av ukjent type.

Det bemerkes at rør/ventilasjon gjennomføringer over tak og rundt piper er ett svakt punkt i forhold til fuktproblematikk og det bør holdes under observasjon.

Vurderingen av takkonstruksjonen er i hovedsak basert på byggets alder. Det foreligger noe inspeksjonsmulighet i kneloftet, men denne er svært begrenset.

1 TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass.
Produsert av NorDan, 1998

3 stk malte trevinduer med 3-lags isolerglass.
Produsert av Natre, 2014 og 2019

Velux takvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen på vinduene. Vinduenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne vinduer. Enkelte overflatisk skader, som hakk og merker, er forventet på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer tilfredsstillende til tross for alderen, men vinduene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

TG 2 Dører

Til malte entrédør av treverk, hoveddøren har i tillegg ett glassfelt med 2-lags isolerglass.
Produsert av Norbo, 1999

Til malte balkongdører av treverk med 2-lags isolerglass
Produsert av NorDan, 1999

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er av eldre dato, men fremstår med normal funksjonalitet og bruksslitasje i forhold til alderen. Dørenes alder medfører økt risiko for punktering samt redusert isolasjonsevne og funksjonalitet sammenlignet med moderne dører. Enkelte overflatisk skader, som hakk og merker, er forventet på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer tilfredsstillende til tross for dette avviket, men dørene er av eldre dato, og fullstendig utskifting bør påregnes på lengre sikt.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra soverom 2 er det adkomst til en 5m² vestvendt delvis overbygget balkong. Balkongen er oppført i treverk med terrassebord på gulv og rekkverk av treverk med liggende panel.

Fra stuen er det adkomst til en vestvendt terrasse på 35m². Terrassen er oppført i treverk med terrassebord på gulvet. Terrassen er delvis overbygget. Terrassen er ellers utstyrt med massasjebad, strømuttak og utebelysning.

Fra entré er det adkomst til en nordvendt overbygget uteplass på 7m², oppført i betong med fliser på gulvet.

VEDLIKEHOLD:

Terrasse fra 2012

Massasjebad fra 2018

- Iht tidligere tilstandsrapport.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket på balkongen er målt til 90cm. Høydeforskjellen til terrenget er målt til ca. 2,8m. Kravet iht. dagens forskrift er minimum 1m der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverket tilfredsstillende kravene som var gjeldende på byggetidspunktet, og det er ikke krav om oppgradering til dagens forskriftskrav. Likevel kan en lavere rekkverkshøyde medføre økt risiko for fallulykker, særlig for barn og eldre, og bør vurderes ut fra et sikkerhetsmessig perspektiv.

INNENDIG

TG 1 Overflater

På veggene er det tapet, malt tapet og malt panel.

Innvendige tak med malt panel. Det er i tillegg innfelt lys i hele 1.etg samt gangen i 2.etg.

Til info:

Overflatene er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som kan forventes som normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres normalt ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 2 Overflater - innvendige gulv

På gulvet er det fliser i entré, mens øvrige rom har laminatgulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvene fremstår med normal bruksslitasje, men det er registrert noe knirk i gulvet foran peisen. Knirk kan oppstå som følge av ujevnt underlag eller monteringsfeil, for eksempel manglende eller utilstrekkelig glippe mot veggen. Tilstandsgrad 2 settes i tråd med NS3600 grunnet knirk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Gulvet fungerer fint med dette avviket. For å oppnå tilstandsgrad 1 må knirken i gulvet utbedres, noe som kan kreve demontering av gulvet for tilgang til undergulvet. Hvis tiltakene ikke gjennomføres, vil knirken vedvare og eventuelt forsterkes over tid.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille består av trebjelkelag i 2.etasje og betongdekke i 1.etg.

Til utvalgte rom pr. etg. er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker og kuler kan forekomme.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

I stue/spisestue ble det målt 5mm avvik på 2m, totalt 10mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

På soverom 2 ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 20mm gjennom hele rommet.

På soverom 3 ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet for å få TG1, maks 20mm på 2m, totalt 30mm gjennom hele rommet for å få TG2 (iht NS3600).

Konsekvens/tiltak

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

TG 0 Radon

Det ble utført radonmålinger av Mark Radon miljø i regi av tidligere eier i 2010. Ifølge tidligere eiers egenerklæring lå verdien på 30Bq/m³, noe som er godt under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³. Dokumentasjon ble fremlagt i forbindelse med forrige tilstandsrapport, men nåværende eier har ikke tilgang til selve måledataene.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe med Scand peisovn i stue/spisestue. pipen er pusset og malt i 2.etg, og kledd med skifer i 1.etg.

Feie-/sotluke er plassert i 1. etasje og er utstyrt med sotlukestein. Sotlukesteinen fungerer som et sikkerhetselement for skorsteinen, spesielt når sotlukens plassering er nærmere brennbart materiale enn 30 cm.

Takstmannen har ikke kontrollert det innvendige pipeløpet, og ildstedet ble ikke funksjonstestet ved befaringen. Vurderingen av fyringsanlegget er basert på opplysninger fra eier samt tilsynsrapport fra Brann- og redningsetaten, som gjennomførte kontroll i 2018 uten å registrere avvik.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har en hvitmalt innvendig tretrapp med tette trinn og 180graders sving. Hvitmalt rekkverk med stående spiler.

Til info:

Noe knirk i eldre trapper normalt og må forventes.

TG 2 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med profilerte dørblad. Glassdør mot spisestuen fra både entré og kjøkkenet.

VEDLIKEHOLD:

Nye dørblader ble montert i eldre karmen og listverk - Utført av tidligere eier i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere av dørene tar i karmen eller terskelen når den åpnes eller lukkes. Dette kan skyldes feilmontering, bevegelser i bygget eller bevegelser i hengslene.

For å utbedre avviket må enkelte dører justeres slik at den ikke tar i karmen. Dette kan innebære justering av hengslene eller karmen, samt eventuelt sliping av dørbladet.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra bygget av tidligere eier, ukjent år. Iht tidligere tilstandsrapport har det vært lekkasje fra baderommet i 2016 (sluk under dusjkabinett). Recover reparerte følgefeil fra sluk, byttet tak kjøkken samt nye spotter kjøkkentak. Egeninnsats: Montert slukhals og slukmansjett i eksisterende sluk, støpt igjen og smøremembran

Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid, og takstmannen har derfor ikke kjennskap til badets oppbygning, materialvalg eller tekniske løsninger.

På grunn av usikkerhet knyttet til utbedringen av sluket og alderen på badet anbefales det å benytte dagens løsning med ett lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.

Til info:

Vaskemaskinen og badekaret er ikke flyttet på befaringsdagen, så bygningsdeler bak/under er ikke kontrollert.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, det er mål ca 2mm. Dette er ikke et direkte krav i TEK97, men Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

- Det mangler fliser rundt sluket.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Det anbefales å montere fliser rundt sluket. Manglende fliser kan redusere levetiden til påstrykningsmembranen og øke risikoen for skade på membranen.

2. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring under dusjkabinettet og ett sluk under badekaret. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Tettesjiktet rundt sluket (klemring) er ikke utført fagmessig, da membran/mansjett ikke er lagt under klemringen. Det er utført en lokal utbedring rundt sluket som egeninnsats av tidligere eier, som omfatter montering av slukhals og slukmansjett i eksisterende sluk, støping og påføring av smøremembran.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og under badekaret, og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket under badekaret ble ikke inspisert da fronten på badekaret ikke var demontert før befaringen.

- Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å oppnå en fullgod løsning bør det påregnes lokal utbedring rundt sluket. Uten tiltak kan vann trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan medføre fuktskader og behov for omfattende reparasjoner. Risikoen for umiddelbare skader er imidlertid begrenset, da dusjkabinettet leder vannet direkte ned i sluket.

- Våtrommet fungerer fint med denne plasseringen av slukene, men inspeksjon og rengjøring er noe begrenset.

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle påstrykningsmembraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelser som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.

Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20–40 år.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjkabinett med skyvedør, frittstående badekar og frittstående toalett.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i veggen over dusjen og tilluft via en luftespalte under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

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

Luftespalten under dørbladet er mindre enn anbefalt. Spalten er målt til ca. 3 mm, mens gjeldende anbefaling er minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Luftespalten bør utvides til minimum 10 mm for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i rommet. En for liten luftespalte begrenser luftstrømmen til og fra baderommet, noe som kan hindre effektiv fukttransport ut av rommet.

2. ETASJE > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking var foretatt ved forrige eierskifte. Det ble utført fuktmålinger fra eksisterende hull (mot soverom), uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997
Dokumentasjon: Ingen

Badet er fra byggeåret. Det betyr at membran/tettesjiktet er ca. 26 år og nærmer seg den maksimale anbefalte brukstiden. Normal levetid for en påstrykningsmembran er 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster.

Det er ikke målt forhøyede fuktverdier eller registrert synlige tegn til funksjonssvikt ved befaringen. Det gjøres likevel oppmerksom på at skader i skjulte konstruksjoner kan oppstå uten forvarsel. På sikt må det påregnes utskifting av badet, men det er vanskelig å angi når dette vil være nødvendig. Inntil oppgradering gjennomføres, anbefales det å benytte lukket dusjkabinett med avløp direkte til sluk for å redusere belastningen på gulv- og veggflater.



1. ETASJE > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser og malt panel på veggene, og malt innvendig tak med innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, det er mål ca 3mm. Dette er ikke et direkte krav i TEK97, men Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har et plastsluk med klemring under dusjkabinettet. Det foreligger ingen dokumentasjon som viser membranløsningens type eller utførelse, og løsningen vurderes derfor som ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Membran/tettesjikt har passert 15år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Trepanel er plassert i våtsonen, som strekker seg 1 meter fra dusjen og 0,5 meter fra servanten. For å redusere direkte vannpåvirkning er det montert dusjkabinett. Fuktmønlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

- Sluket er plassert under dusjkabinettet og har derfor begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluket var i tillegg nedsmusset på befaringsdagen noe som ytterligere reduserte muligheten for en grundig kontroll.

- Tettesjiktet/membranen ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, noe som gir begrensede muligheter for visuell kontroll. Siden membranen ikke kan konstateres visuelt, er man avhengig av tilstrekkelig dokumentasjon for å verifisere at tettesjiktet er riktig utført. Det er imidlertid ikke fremlagt noe dokumentasjon som beskriver hvilke produkter som er benyttet eller hvordan utførelsen er gjennomført. Membran, slukmansjett og fuktsikring av rørgjennomføringer eller innebygget sisternen kan derfor ikke verifiseres. Med bakgrunn i manglende dokumentasjon settes tilstandsgrad 2 fordi at membran ikke kan konstanteres i tråd med NS3600, selv om badet er bygget etter en eldre forskrift uten krav til dokumentasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må tettesjiktet skiftes ut, men det er vanskelig å fastslå nøyaktig når dette vil være nødvendig. Alle påstrykningsmembraner vil bli harde og sprø med tiden, og levetiden påvirkes av faktorer som materialkvalitet, installasjon, eksponering og bruksbelastning. Membranen skal være fleksibel nok til å tåle små bevegelser som ofte skjer i bygninger. Hvis den blir sprø, vil den sprekke ved den minste bevegelse. Når membranen får sprekker, vil den ikke lenger være vanntett, og fukt kan trenge inn i konstruksjonen.

Vanlig levetid for påstrykningsmembraner er 10–30 år.

Vanlig levetid for underliggende banemembran er 20–40 år.

- Ingen umiddelbar utbedring av trepanelet anses nødvendig. Panelene bør jevnlig overflatebehandles og overvåkes for tegn på fuktskader. Ved fremtidig oppgradering eller renovering av badet bør vurdering av utskifting til fuktbestandige materialer gjennomføres.

- Våtrommet fungerer fint med denne plasseringen av sluket, men inspeksjon og rengjøring av sluket er noe begrenset. Det anbefales å rengjøre sluket og foreta en ny inspeksjon.

- Det må fremlegges tilfredsstillende dokumentasjon på produkter og utførelse for å oppnå tilstandsgrad 1. For eldre bad vil det imidlertid i de fleste tilfeller være svært vanskelig, og ofte umulig, å fremskaffe slik dokumentasjon. Uten dette forblir valg av materialer og utførelsesmetode ukjent, noe som medfører risiko for skjulte feil – for eksempel mangelfull eller feilmontert membran – som først oppdages ved fuktskader.



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, overskap med speildører og lys, høyskap, dusjkabinett med skyvedør og frittstående toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelling på servantskapet. Produkter i et baderom er utsatt for mye vannpåkjenning i form av vannsøl og vanddamp. Det er derfor viktig at materiale som benyttes er tilpasset for dette. Levetiden til baderoms møbelet kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på produktet, monteringen og bruken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Innredningen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut. Fuktsvelling er først og fremst et estetisk skjemmende. Utbedring av registrert avvik må vurderes ut ifra egne preferanser.

1. ETASJE > BAD

! TG 1 Ventilasjon

Badet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket over servanten og tilluft via en luftespalte på 15mm under dørradet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > BAD

! TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking var foretatt ved forrige eierskifte. Det ble utført fuktmålinger fra eksisterende hull (mot kjøkken), uten å påvise unormale forhold. Fuktmålingen ble utført med Protimeter MMS2 m/ pigger inn i trevirket. Målingene gav ingen utslag på fukt.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift av 1997
Dokumentasjon: Ingen

Vaskerommet er fra byggeåret. Det betyr at et evt. membran/tettesjikt er ca. 26 år og nærmer seg den maksimale anbefalte brukstiden. Normal levetid for en påstrykningsmembran er 10–30 år, avhengig av utførelse, kvalitet og bruksmønster. Rommet fungerer fint med dagens bruk, men vær oppmerksom på at vaskerom har samme krav til membran/tett våtsone som et bad. Ved en lekkasje kan den omkringliggende konstruksjonen bli skadet. Rommet ligger imidlertid i 1. etg og det er sluk i gulvet, så skadeomfanget blir begrenset.



1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

På veggene er det malt tapet og innvendig tak med malte slette flater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trelister er plassert i våtsonen, som strekker seg minimum 50mm opp fra gulvet. Fuktmfintlige materialer som treverk bør generelt ikke benyttes i et våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbar utbedring av listene. Ved fremtidig oppgradering eller renovering av rommet bør det vurderes å erstatte listene med fuktbestandige materialer, for eksempel sokkelflis.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Høydeforskjellen fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, det er målt 1mm. Dette er ikke et direkte krav i TEK97, men Byggforsk-anvisninger fra perioden anbefaler en oppkant på minimum 25 mm for å sikre tilfredsstillende tetting og redusere risiko for fuktskader.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluket. Hele gulvet er tilnærmet flatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer tilfredsstillende til daglig bruk, men vann fra lekkasje eller utstyr som vaskemaskin kan samle seg på gulvet og ikke ledes effektivt til sluket. Dette medfører økt risiko for fuktskader på gulv og omkringliggende konstruksjoner, samt redusert sklisikkerhet.

1. ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har plastsluk under utslagsvasken. Veggoverflatene er dekket med tapet og maling som fungerer som tettesjikt, mens gulvets tettesjikt er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.
- Sluket mangler klemring, og det er manglende mansjett/membran rundt sluket, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader. Tilstandsgrad 3 settes med bakgrunn i at tettesjiktet ikke er tilfredsstillende i tråd med NS3600.

- Sluket var nedsmusset på befaringsdagen, noe som reduserte muligheten for en fullverdig visuell kontroll.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- For å ivareta rommets fuktsikkerhet bør tettesjiktet utbedres. Rommet har imidlertid begrenset vannpåkjenning og har sluk i gulvet, skadeområdet ved en eventuell lekkasje er begrenset. Likevel har vaskerom samme krav til membran/tettesjikt som et bad, og det kan være hensiktsmessig å ha et tett og velfungerende vaskerom.
- Det anbefales å rengjøre sluket og foreta en ny inspeksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av laminat benkeplate med innfelt stålkum, opplegg for vaskemaskin samt skapinnredning med underskap og overskap med profilerte lakkerte fronter.

MINDRE AVVIK:

Det er registrert noe fagmessig avslutninger på benkeplaten.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Vaskerommet har mekanisk avtrekk via en ventil i taket og tilluft via en luftespalte på 19mm under dørbladet.

Trekkforholdene er testet med et papirark og vurderes som tilfredsstillende.

1. ETASJE > VASKEROM

TO IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking anses som unødvendig da dette er et vaskerom med begrenset vannpåkjenning. I tillegg ligger våtsonen mot yttervegg.

Hulltaking kunne vært utført i vegg mot kjøkkenet, men da dette er en lite fuktutsatt del av rommet, vurderes en slik undersøkelse som lite relevant og potensielt misvisende.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Huseby med profilerte lakkerte fronter, laminat benkeplate med fliser på bakvegg, svart oppvaskkum av kompositt e.l., ventilator med utluft og innfelt stekeovn og induksjonsplatetopp samt frittstående oppvaskmaskin og kombinert kjøle- og fryseskap

Komfyrvakt: Ja

Automatisk lekkasjestopper: Ja

VEDLIKEHOLD:

Lakking av fronter - Utført av Huseby i år 2015

Ny benkeplate i år 2015.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra et sentralt avtrekksanlegg i bygget via en kjøkkenhette plassert over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannledningene består av en kombinasjon av kobber og plast (rør-i-rør). På vaskerommet er det åpen rørføring med kobberrør, mens øvrige rom har skjulte rørføringer i et rør-i-rør-system. Fleksible vannrør er lagt i varerør fra samlestokker i taket på vaskerommet og frem til hvert tappested. Ved eventuell lekkasje skal vannet ledes til samlestokkene og videre ned på vaskeromsgulvet. Hovedstoppekraner er plassert under utslagsvasken på vaskerommet.

Til info:

Avslutningen av varerørene under kjøkkenkummen er ikke vanntett, men det er installert automatisk lekkasjesikring i området. Denne løsningen vurderes som tilfredsstillende, da den sørger for automatisk avstenging av vannet ved en eventuell lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Vannrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedring av vannrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut røranlegget.

TO 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

Stakeluke ble lokalisert på badet i 1.etg, tilgang via luke i kasse
Det er synlig lufting av avløpsanlegget over tak, inspisert via kneloft på soverom 1.

Øvrige avløpsrør er skjult i konstruksjonen og lar seg ikke kontrollere uten destruktive inngrep eller bruk av spesialutstyr. Tilstanden er derfor vurdert ut fra gjenværende levetid.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrørene har passert 25år.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for utbedring av avløpsrørene utifra at anlegget fungerer i dag, men selv om det per nå ikke er symptomer på funksjonssvekkelse, er det viktig å være oppmerksom på at skader som lekkasjer eller rørbrudd kan oppstå uventet når rørene blir eldre. Skjulte avløpsrør utgjør i tillegg en risikokonstruksjon, ettersom lekkasjer kan forbli uoppdaget til de har forårsaket betydelig skade. Ved oppgradering av våtrommet vil det være hensiktsmessig å samtidig skifte ut avløpsrørene.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk avtrekk via en vifte plassert i kneloftet på soverom 1. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesialkompetanse og utstyr. Ventilasjonens funksjon er vurdert basert på en enkel test med ark/papir eller røykappull, uten tallfestede målinger. Det er ikke rapportert om feil eller mangler, og ventilasjonen virker å fungere tilfredsstillende ut fra de observerte forholdene.

TO 2 Varmesentral

Det er installert luft-luft varmepumpe fra Daikin i stuen.

Luft-til-luft-varmepumpe er den vanligste typen varmepumpe i Norge. Varmepumpen henter varme fra luften ute, og blåser den inn i boligen.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varmepumpen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales at det gjennomføres service i henhold til produsentens anbefalinger, normalt hvert andre år. Regelmessig vedlikehold er viktig for å opprettholde effektiv drift og redusere risiko for funksjonssvikt. Forventet levetid på luft til luft varmepumper er 12-15år.

TO 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters OSO varmtvannstank, plassert på vaskerommet.

Årstall: 1998 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales utskifting av varmtvannsberederen grunnet alder, da levetiden normalt er omkring 20 år. Eldre beredere har økt risiko for lekkasje og energitap, og videre bruk bør vurderes opp mot risiko og kostnad ved eventuell skade.

TO 2 Varme, generelt

Boligen er elektrisk oppvarmet med varmekabel på begge bad og vaskerom, ellers panelovner.

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Varminstallasjonen er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på varmekablene.

Levetiden til varmekabler kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert kvaliteten på kabelen, installasjonen og bruken. Generelt sett kan man forvente at en installert varmekabel av god kvalitet har en levetid på 30-50 år

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av anlegget.

TO 2 Sentralstøvsuger

Boligen har Flexit sentralstøvsuger, plassert i utvendig bod (ukjent alder)

Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler på anlegget. Anlegget er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegget.

En sentralstøvsuger kan ha en levetid på 10-20 år. Regelmessig vedlikehold som å tømme beholderen, rense eller bytte filtre er viktig for å sikre lang levetid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet med automatsikringer er plassert på vaskerommet, og det elektriske anlegget i boligen består i all hovedsak av skjult kabling. Hovedsikringen er på 63A

AVVIK TG2:

- Det foreligger samsvarserklæringer for deler av det elektriske anlegget, men det finnes ikke dokumentasjon for alt arbeid som er utført tilbake til 1999. Det er derfor ikke mulig å få full oversikt over om hele anlegget er utført i henhold til gjeldende forskrifter. I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av anlegget medfører derfor tilstandsgrad 2.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1999
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent :
Alt elektrisk arbeid utført under nåværende eiers tid er utført av eier selv, som er utdannet elektriker med tilstrekkelig erfaring. Det foreligger imidlertid ikke dokumentasjon på eventuelle arbeider utført av tidligere eiere, og det er ukjent hvem som i så fall har utført disse.

I henhold til tidligere tilstandsrapport fremgår det at: "Eier har

gjennomført arbeider på det elektriske anlegget i sin tid som eier av boligen. Det foreligger dokumentasjon for deler av de utførte arbeider på anlegget, mens øvrige arbeider er utført i egenregi." Siden forrige tilstandsrapport svarte «ukjent» og ikke «ja» på dette spørsmålet, antas det at forrige eier hadde nødvendige kvalifikasjoner til å utføre dette arbeidet.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

:

2025

Fast tilkobling av varmtvannstank

- Samsvarserklæring fra Ridvan Pakici er fremlagt

2020

Elbillader montert på husvegg i regi av Bravida.

2021

Sikringsskap oppgradert i regi av Kolstad as.

2021

skiftet 4 stk. halogenspotter til led spotter i tv stue, lagt opp strøm i lysthus og byttet termostat stue/gang til varmekabler 1. etasje

- Utført av tidligere eier i egenregi/vennetjenester

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei :

Det ble utført elkontroll i 2017. Ved stikkprøvekontroll ble det avdekket enkelte avvik som i ettertid er utbedret. Saken er nå avsluttet. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt da kontrollen ble gjennomført som en stikkprøvekontroll etter føringer fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Samsvarserklæring foreligger ihht tidligere tilstandsrapport.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

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

Ja :

TILTAK:

På grunn av manglende dokumentasjon anbefales det å bestille en utvidet El-kontroll fra en autorisert elektroinstallatør med spesielt fokus på det udokumenterte arbeidet som er utført på anlegget.

Uten samsvarserklæring kan det være vanskelig å bevise at installasjonen er utført i samsvar med lovverket. Mangelen på samsvarserklæring kan også indikere på at arbeidet ikke er utført av en kvalifisert elektriker, noe som øker risikoen for feil og potensielt farlige forhold.

I henhold til forskrift til avhendingsloven / NS 3600 skal alt arbeid på det elektriske anlegget, utført etter 1. januar 1999, være dokumentert med samsvarserklæring for at det kan vurderes til tilstandsgrad 0 eller 1. Manglende dokumentasjon på deler av arbeidet medfører derfor tilstandsgrad 2. En el-kontroll kan ikke erstatte eller rette opp i manglende dokumentasjon, men den kan bidra til å avdekke eventuelle feil og mangler i installasjonen.

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Eventuelle innfelt lys er ikke tatt ned da takstmannen ikke har tilfredstillende kompetanse til å ivareta egen sikkerhet. Spørsmål 1-7 er besvart av eier.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei :
Iht. dagens byggeforskrift er det krav til at alle nye boliger skal ha røykvarslere som er koblet til strøm, og i tillegg ha batterireserve, dette var imidlertid ikke noe krav på byggetidspunktet.

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Grunnforhold er ikke synlig for kontroll og det er ikke fremlagt noe dokumentasjon eller informasjon som sier noe om forholdet.

Til info:

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser. Det er dermed svært begrenset muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.



Drenering

Tilstandsrapport

Drenssystemet stammer fra byggeår, og utførelsen er ukjent. For konstruksjoner på mark er det vanlig praksis å benytte drenerende masser som ikke er avhengige av et dreneringssystem.

Bygningsdelen er skjult i byggegrunn, og det er derfor ikke mulig å fastslå materialvalg eller løsning. Vurderingen er basert utelukkende på alder.

Vannrørene har passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har ringmur av betong, støpt i isolerte elementer med fibersementplate utvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte små riss og sprekker i utvendige fibersementplater, spesielt på sørsiden. Slike skader kan oppstå på grunn av temperaturbevegelser, værpåvirkning eller alder, og kan over tid føre til at fukt trenger inn bak platene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk platene jevnlig for små riss eller skader. Fukt som trenger inn bak platene kan over tid gi frostskaider, men risikoen for skade på underliggende konstruksjon er lav. Ved behov kan enkelte plater skiftes ut for å begrense videre forringelse.

TO 0 Terrengforhold

Boligen ligger i relativt flatt terreng, hovedsakelig opparbeidet med belegningsstein og gressplen.

Til info:

Overflatevann (regnvann og smeltevann) på terrenget rundt bygningen, skal i størst mulig grad infiltreres i terrenget. For å unngå at vannet renner inn mot bygningen, bør terrenget ha en helning ut fra veggen på minimum 1:50 (2 cm. pr. meter) i en avstand på 3 m

TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann- og avløpsrør er fra byggeår. PE-rør plastrør var det dominerende rørmateriale fra ca. 1970. Boligen har offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Vurderingen av utvendige vann- og avløpsledninger er basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til info:

Vann- og avløpsrør som ligger nedgravd i grunnen kan være gjenstand for terrengtrykk, telehiv og bevegelser. Ved ustabile masser så kan skadefrekvensen øke. Vann- og avløpsrør svekkes, slites og eldes i forhold til antall driftsår og bruksintensitet.

Vurdering av avvik:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2004

Kommentar

Tidligere salgsoppgave

Standard

Garasjen har en normal standard sett ut i fra alder.

Vedlikehold

Bygningen fremstår normalt vedlikehold.

- Etterisolert garasjen i år 2019 - egeninsats fra tidligere eier
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

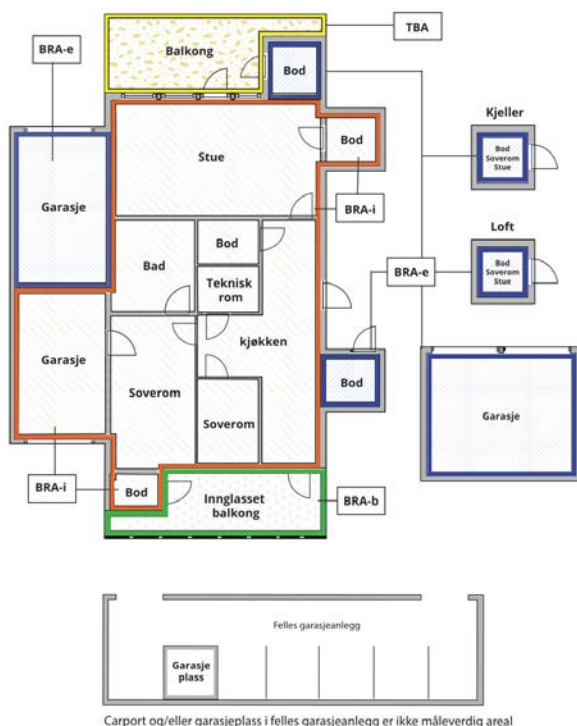
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig, selveier

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2. Etasje	51			51	5	13	64
1. Etasje	76	12		88	42		88
SUM	127	12			47	13	152
SUM BRA	139						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Bad, tre soverom, gang, bod		
1. Etasje	Bad, entré, stue, kjøkken, spisestue, vaskerom	Utvendig bod, hagestue	

Kommentar

Oppmåling er utført med avstandslaser på stedet og rundet opp/ned iht gjeldene avrundingsregler.

Det gjøres oppmerksom på at dør-/vindusnisjer, innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940:2024 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Alle rom i 2. etasje har skråtak, og deler av rommene har en takhøyde lavere enn 1,9 meter. Disse delene oppfyller derfor ikke kravene for måleverdig areal i henhold til NS 3940:2023. Arealet er trukket ut av boligens BRA-i (bruksareal innvendig) etter gjeldende regler for skråtak, men er inkludert som ALH (areal med lav himlingshøyde) i rapporten.

Hagestue (lysthus) på ca 8kvm er inkludert i rapporten som BRA-e iht NS 3940:2024. Tidligere eier opplyser om at bygningen er oppsatt i år 2012, men er ikke byggemeldt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning nr. A3-10346, datert 01.03.1997, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk.

Det er registrert enkelte avvik i rominndelingen sammenlignet med opprinnelige byggetegninger. Innvendig bod i 2. etasje er utvidet, og døren er flyttet. Dette innebærer at en del av arealet som på tegningene er klassifisert som trapperom (hoveddel), nå benyttes som bod (tilleggsdel). Endringer som innebærer omklassifisering fra hoveddel til tilleggsdel er søknadspliktige, men det foreligger verken byggemelding eller godkjenning for denne ombyggingen.

Hagestuen (lysthuset) fremkommer ikke på byggetegninger. Slike mindre tiltak kan i enkelte tilfeller være unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven, forutsatt at utførelsen er i tråd med gjeldende regelverk. I dette tilfellet er tilbygget plassert nært nabogrensen, noe som kan ha betydning for krav til avstand og godkjenning. Kjøper oppfordres til å gjøre egne undersøkelser vedrørende tiltakets lovlighet og byggesaksstatus.

En del av stuen var tidligere definert som soverom. Begge disse klassifiseringene regnes som hoveddel, og bruksendring er derfor ikke nødvendig.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		27		27	
SUM		27			
SUM BRA	27				

Romfordeling

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

Kommentar

Garasjen har et innredet loft med et gulvareal på ca. 21m² med innvendig adkomst via trapp/stige.

Rommene har en takhøyde under 1,90 meter og oppfyller derfor ikke kravene til måleverdig areal i henhold til NS 3940:2023. Følgelig er arealet trukket ut av boligens BRA etter gjeldende regler.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegning nr. 81931, datert 04.02.2003, er oversendt fra megler og kontrollert for eventuelle avvik i forhold til dagens bruk. Det er ikke fremlagt plantegninger for garasjens 2.etg.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig, selveier	122	5
Garasje	0	27

Kommentar	
Enebolig, selveier	Innvendig bod er klassifisert som sekundærrom (S-rom) i henhold til NS 3940:2018 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Beregningen av S-rom inkluderer også arealet som de innvendige veggene mot primærrom (P-rom) opptar.
Garasje	Garasje er klassifisert som sekundærrom (S-rom) i henhold til NS 3940:2018 og takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Beregningen av S-rom inkluderer også arealet som de innvendige veggene mot primærrom (P-rom) opptar.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.9.2025	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Ridvan Pakirci	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	117	904	0	0	615.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Betzy Kjelsbergs vei 217 B

Hjemmelshaver

Pakirci Ridvan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et populært boligområde på Åssiden i Drammen. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. I området finnes det idrettsanlegg, volleyballbane, dagligvarebutikk samt ulike typer servicetilbud. En kort kjøretur unna ligger også Drammen sentrum med spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er kort vei til populært tur- og skiterreng i Drammensmarka med lysløyper, varierte sykkelstier, fiskevann og idylliske badevann. Skimore Drammen (skisenter) ligger også like i nærheten med bakker for både store og små. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med buss til Drammen sentrum og enkel adkomst med tog fra Gulskogen stasjon eller Drammen stasjon til Oslo-området, Kongsberg og Vestfold/Telemark. Busstopp for ekspressbuss til Oslo og Kongsberg/Notodden i Rosenkrantzgata.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei/ gate (iht tidligere tilstandsrapport).

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Opplyses av megler i salgsoppgaven

Om tomten

Boligen har en selveid tomt på 616m², og ligger i et flatt terreng.
Tomten er opparbeidet med belegningsstein og gressplen samt blomsterbed og prydbusker.

Tinglyste/andre forhold

Opplyses av megler i salgsoppgaven

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
5 470 000	2022	Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Tegninger		Avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 22.11.2002. Ferdigattest er ikke utstedt eller fremlagt for takstmannen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Tidligere tilstandsrapport, datert 20.09.2022		Opplysninger om tidligere vedlikehold, utbedringer og utskiftninger.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteytere.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerlektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Mandatet for oppdraget er å utarbeide en Tilstandsrapport (uten verdisetting) i henhold til forskriften til avhendingsloven og NS 3600. Rapporten skal benyttes ved salg av boligen og omfatter boligens innvendige og utvendige bygningsmasse samt terrengforhold.

Frittstående bygg, inkludert garasjen, er ikke vurdert i denne tilstandsrapporten, da disse ikke inngår i oppdragets mandat. Slike bygninger omfattes normalt ikke av tilstandsrapporten med mindre dette er særskilt avtalt. Det tas derfor forbehold om tilstand, konstruksjon og eventuelle feil eller mangler ved disse bygningene. Dette er en risiko som må påregnes og bekostes av kjøper.

Takstmannen er ikke autorisert for VVS- eller el-anlegg, og vurderingene i rapporten er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er kun visuelt besiktiget, da en fullstendig vurdering krever spesialkompetanse og autorisasjon.

Alle oppgitte årstall for vedlikehold er basert på informasjon fra eier/kunde, med mindre annet er spesifisert.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser hvilken byggeforskrift boligen er oppført etter. Basert på at boligen har lekkasjesikre vannledninger – noe som først ble krav i TEK97 – legges TEK97 til grunn for vurderingene.

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

Ridvan Pakirci

Boligen

Betzy Kjelsbergs Vei 217B
3028 Drammen

3301-117/904/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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?

♦ **Ja**

Noe maur ved terassedør om våren



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

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?

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan 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?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ Nei

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

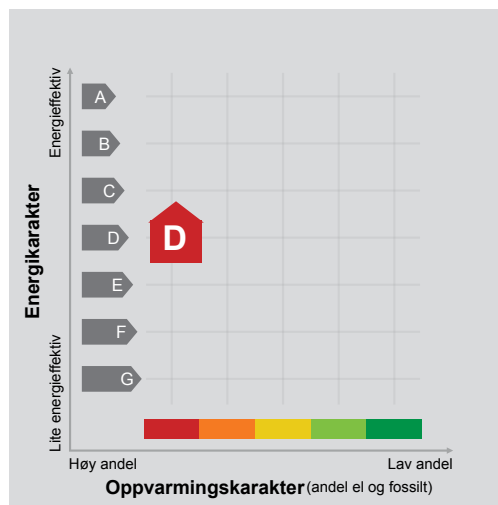
Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

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	Betzy Kjelsbergs vei 217B
Postnummer	3028
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	117
Bruksnummer	904
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	20180684
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170196
Dato	18.09.2025



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

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

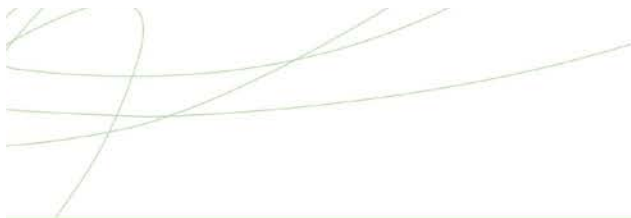
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Luft kort og effektivt

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Redusér innnetemperaturen

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1999
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 127
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 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: 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 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

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.

For eiendommen:

Adresse: Betzy Kjelsbergs vei 217B
3028 DRAMMEN

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tenaz Ershadi

Oppdragsnummer:

Telefon: 472 47 290
E-post: tenaz.ershadi@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre