

& MEGLERHUSET
PARTNERS

SKOLEGATA 15



04

Velkommen til Skolegata 15

06

Nøkkelinformasjon/Megler

38

Beliggenhet

50

Eiendommen

61

Tekniske dokumenter



SKOLEGATA 15

Særdeles sjarmerende, innholdsrik og velholdt enebolig på Danvik, med en praktfull hage med et rikt utvalg av spennende beplantning.

Boligen er over tre plan, og inneh. bl.a.2 stuer, spesialdesignet kjøkken m/integr. hvitevarer, 5 soverom, 2 bad, kjellerstue samt mye lagringsplass. 2 p-plasser med montert elbillader.

Boligen er smakfullt innredet med et eksklusivt materialvalg, bl.a. m/mosaikkparkett i heltre eik i 1.etg., spesialdesignet kjøkken, bokhylle, vinduer/dør i frokostkarnapp som er laget av møbelsnekker, eksklusive bad (2021/2012), ullteppe i trapperom samt gang i 2.etg., peisovn i stue og originale etasjeovner fra Drammen Jernstøperi i 2.etg.

Meget attraktivt område med kort gange til Danvik skole, Marienlyst u-skole, Drammen Vgs, Drammensbadet, Marienlyst stadion, idrettsanlegg, skøytebane, jernbanestasjonen og sentrum.

SKOLEGATA 15

Prisantydning	11 500 000
Omkostninger	303 919
Totalpris	11 803 919
P-rom	168 m2
Bruksareal	213 m2
Eierform	Selveier
Byggeår	1920
Eiet tomt	432 m2



Nina Widerøe
Eiendomsmegler MNEF / Partner
91 61 60 35 / nw@partners.no



Øystein Liverud
Eiendomsmegler / Partner / Daglig leder
91 88 41 74 / ol@partners.no



Hauges gate 3 3010 Drammen



Praktfull hage med flere hyggelige oppholdssoner.



Nydelig hage som er meget pent opparbeidet og beplantet.

STANDARD

KJELLER

Underetasje er hovedsakelig innredet og har stedvis utlektede kjellervegger og vegger av lettklinkerblokker på innsiden av grunnmur. Underetasjen opplyses å være innredet i 2012. Gulvflater med fliser og eksponerte betong. Veggflater med slette malte plater, pusset lettklinker, pusset teglstein, finerplater og eksponert sparesteinssmur. Himling med slette malte flater og finerplater. Innerdører av typen ramtredører med slette fyllinger. Innerdør til bod i slett utførelse. Naturlig ventilasjon med stedvise ventiler i vegg. Utenpåliggende downlights og design vegglamper.

Bad/vaskerom (2012). Flislagt gulv. Veggflater med pusset lettklinker og slette malte plater. Flislagte vegger i dusjinisje og på vegg bak toalett. Dusjvegg i glass. Himling med slett malt flate. Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt servant med ett-greps armatur. Speil på vegg over servant. Stikkontakt på vegg. Nedsenket dusjinisje med vegghengt fastfelt og dør av glass. Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånddusj. Blandebatteri og dusjbatteri fra Vola. Vegghengt toalett med innebygget systerne. Varmtvannsbereder av typen Oso Hotwater super S300 fra 2012 plassert i nisje. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte i vegg.

1. ETASJE

Gulvflater belagt med mosaikparkett i heltre eik, oljet overflate og fliser. Veggflater med panel og slette malte flater. Himlingsflater med malt strie/lerretstak og panel. Profilerte innerdører. Lablabankdør til toalettrom. Inngangsdør fra EGE i massiv eik. Spesialdesignet bokhylle i heltre, laget av møbelsnekker, malt overflate. Spesialdesignet vinduer/dør i originalt karnapp, utgang til hage/frokostplass.

Kjøkken (1998): spesialdesignet innredning laget av møbelsnekker i heltre. Kjøkkenøy fra Inmente kjøkken m/benkeplate i oljet eik. Alt av hvitevarer er integrert. Mosaikparkett i heltre eik, oljet overflate. Vegger med panel og pusset mur. Himling med panel og downlights. Fliser på vegg bak nedfelt platetopp. Himlingshengt ventilator. Vola blandebatteri.

Toalettrom: Flislagt gulv. Vegger med panel. Himling med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i vegg.

2. ETASJE

Gulvflater med heltrebord og teppegulv i 100% ull. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører.

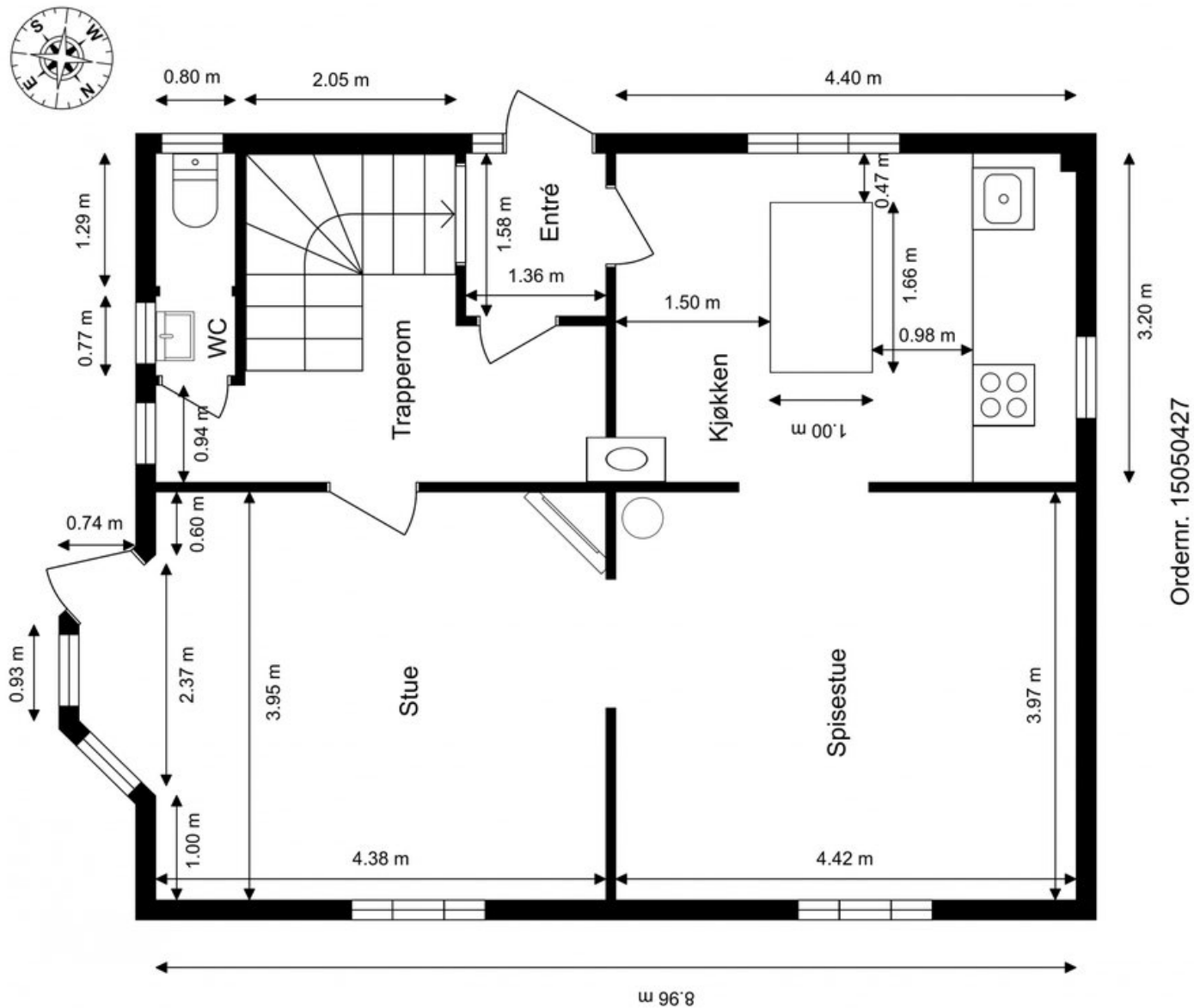
Bad (2021): storformat fliser med varmekabler. Flislagte og tapetserte vegger. Nedsenket himling med downlights og slette malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Frittstående, eksklusivt badekar fra ex.t. Alle blandebatterier, dusjbatteri, håndkleholdere etc. fra Vola, sort matt. Nedsenket dusjnisje med designsluk fra Unidrain. Dusjvegg i herdet flass med sorte hengsler. Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Fritthengende speil fra AntonioLupi. Mekanisk avtrekksvifte i himling.

LOFT

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke og stige i gang i 2 etg.

Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Enebolig - 1. etg.



Ordernr. 15050427



Stue med mosaikparkett i heltre eik - utgang til hage/frokostplass ved siden av karnappet.



Stue med mosaikparkett i heltre eik.



Stue med mosaikparkett i heltre eik - her med peis.



Fra spisestue mot stue.



Hyggelig peisovn i stuen.







Separat wc med servant.

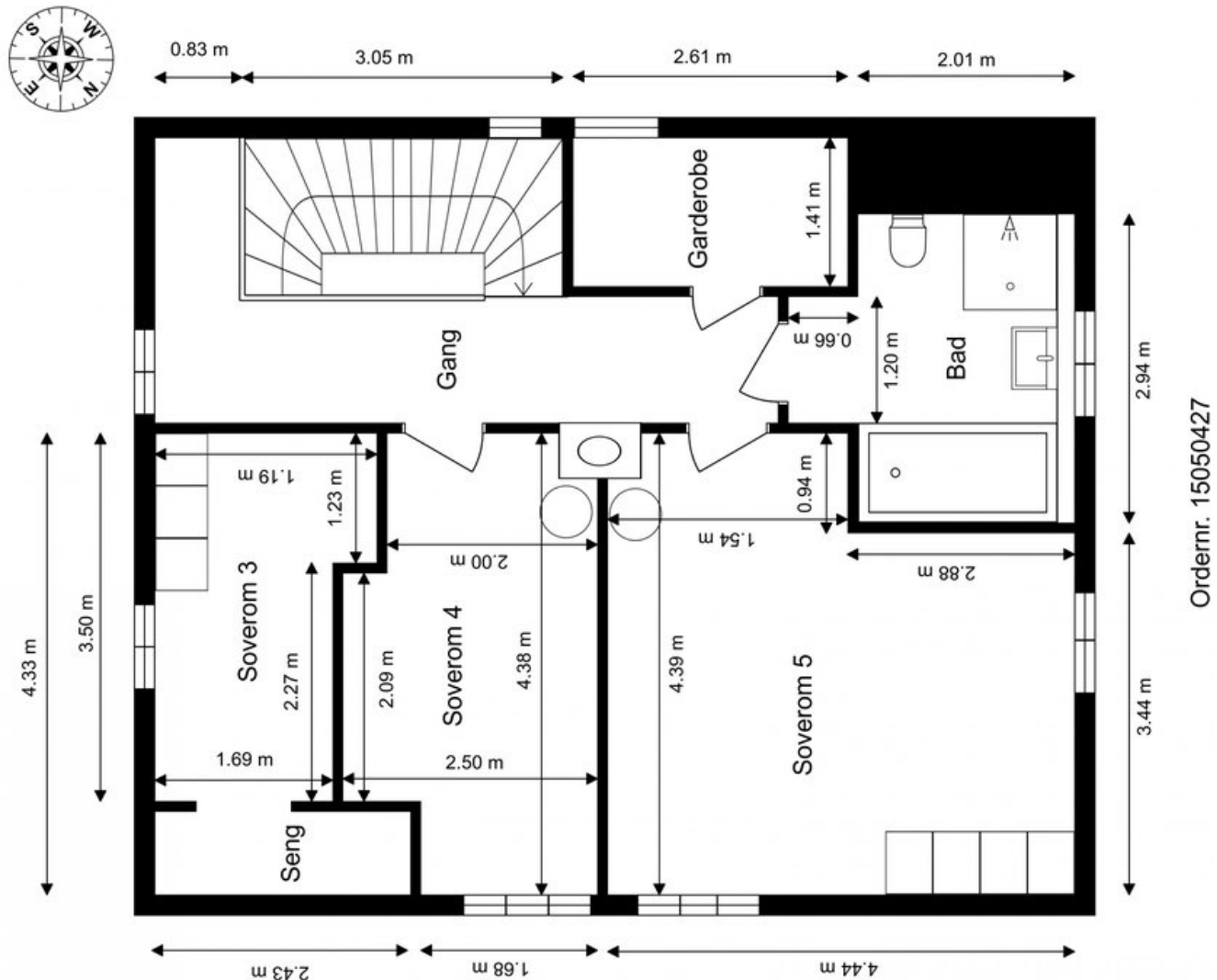


Flott trapperom mellom 1. og 2. etg. Trappen og gang 2.etg. er belagt med teppe i 100% ull.



Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Enebolig - 2. etg.



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Flott trapperom mellom 1. og 2. etg. Trappen og gang 2.etg. er belagt med teppe i 100% ull.







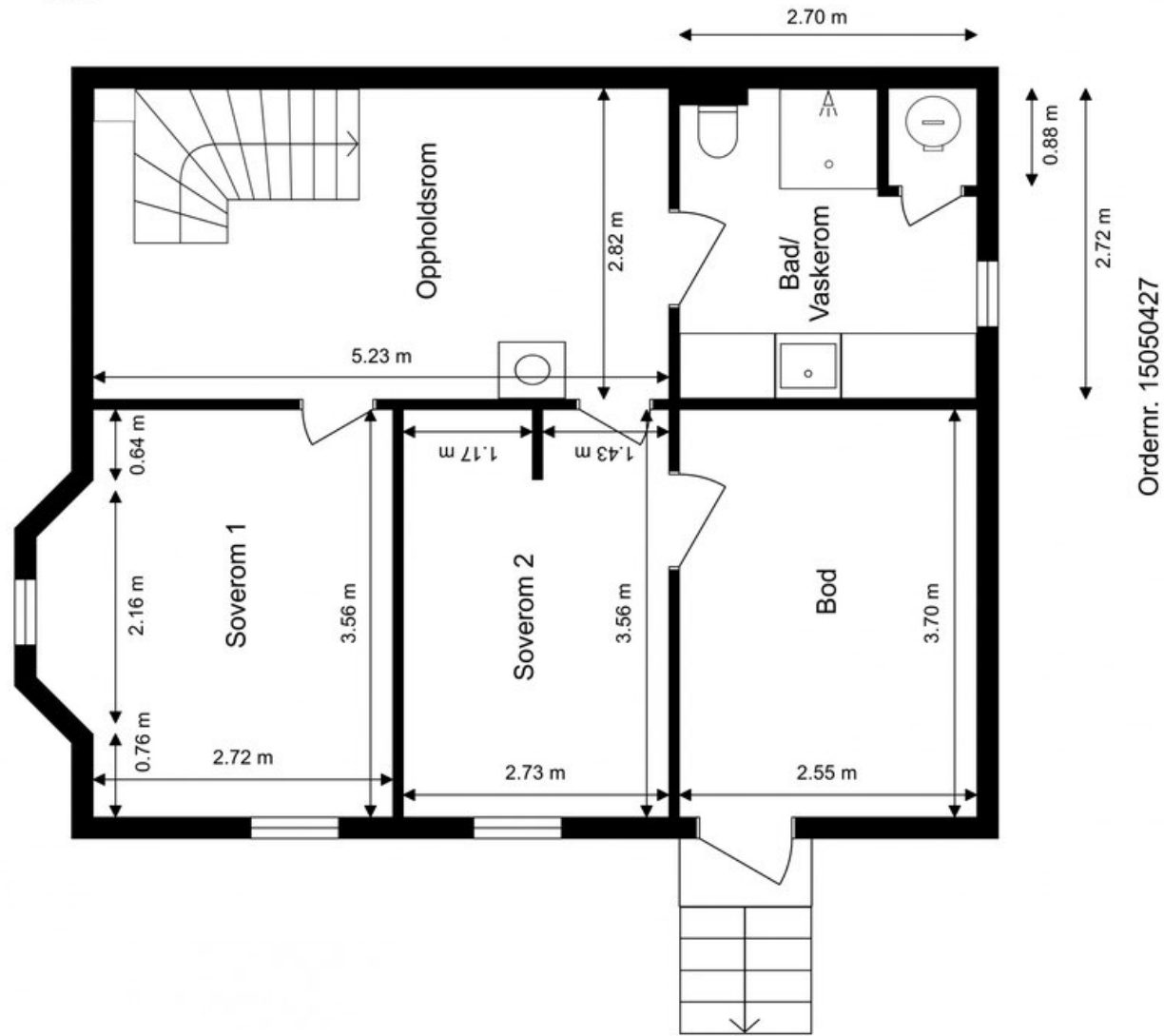
Fint soverom nr. 2 - også her er det etasjeovn fra Drammen Jernstøperi.



Soverom nr. 3 med innebygd skap og seng.

Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Enebolig - Kjeller



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.



Soverom nr. 4 - underetasje.



Tv-stue i underetasje.







Flott hjørneeendom m/2 biloppstillingsplasser. Elbil-lader er montert.



Hyggelig, brostensbelagt inngangsparti med inngangsdør i massiv eik (EGE).



Fin utsikt over Danvik og mot Bragernes.

BELIGGENHET

Boligen ligger i et meget attraktivt og populært område på Danvik, med en etablert trehusbebyggelse. Her er det gangavstand til sentrum og jernbanestasjon (hyppige avganger både mot Oslo og Kongsberg) samt kort gangavstand til Danvik barneskole, Marienlyst ungdomsskole og Drammen Videregående skole. I nærområdet finner man også Drammensbadet, Marienlystbanen, turnhall, idrettsanlegg, lekeplasser og skøytebane.

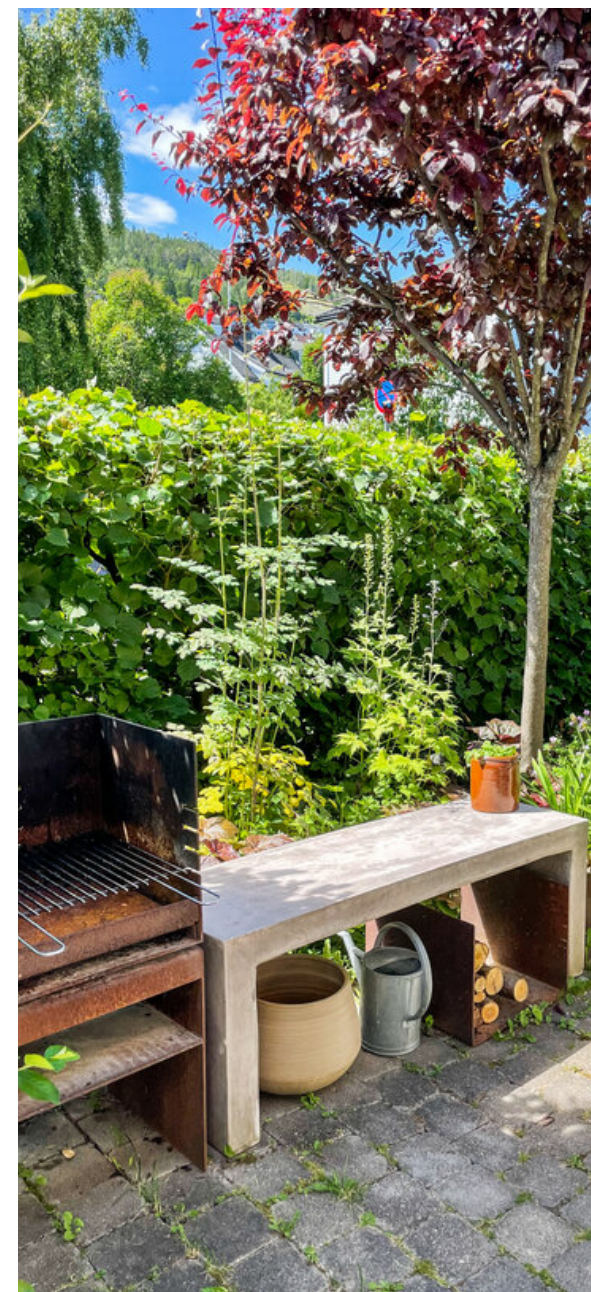
Det er fine turområder i nærheten, både i marka og langs elvepromenaden. Få minutters kjøring til påkjøring E18.







Nydelig hage sommerstid - beplantet og opparbeidet av hagedesigner.



Skolegata 15

Nabolaget Danvik - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

2. Strøm terrasse 23	4 min
Linje 15, 16	0.3 km
Strømsø torg	12 min
Linje F4, F5, RE11, R12	0.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	55 min
Oslo Gardermoen	1 t 11 min

Skoler

Danvik skole (1-7 kl.)	3 min
358 elever, 16 klasser	0.2 km
Narlights Montessoriskole Drammen (1-10 kl.)	17 min
91 elever, 7 klasser	1.3 km
Brandengen skole (1-7 kl.)	27 min
545 elever, 26 klasser	1.9 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
572 elever, 33 klasser	0.4 km
Bæresen ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min
354 elever, 27 klasser	2.3 km
Drammen videregående skole	8 min
1250 elever, 51 klasser	0.6 km
Heltberg vgs. Drammen	17 min

Ladepunkt for el-bil

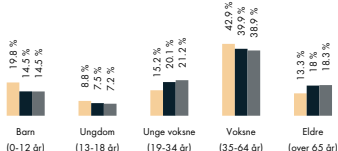
Drammen - Marienlyst	9 min
Marienlyst P-plass, Drammen	10 min

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Danvik	818	335
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Danvik barnehage (1-5 år)	2 min
72 barn	0.1 km
Bikkjestykket barnehage (1-5 år)	9 min
68 barn	0.7 km
Strømsø barnehage (1-5 år)	11 min
91 barn	0.8 km

Dagligvare

Joker Konnerudgata	9 min
Søndagsøpent	0.7 km
Coop Extra Austad	12 min
Post i butikk, PostNord	0.9 km

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog
- Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

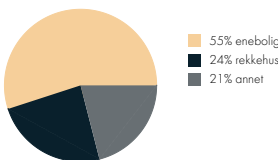
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Sport

Danvik folkehøgskole, gymsal	2 min
Aktivitetshall	0.2 km
Danvik skole, gymsal	3 min
Aktivitetshall	0.2 km
Bølgen Tr.senter - Drammensbadet	10 min
Family Sports Club Akropolis Marienlyst	10 min

Boligmasse



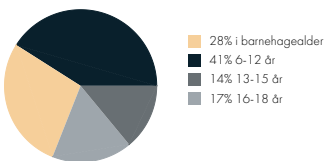
«Et hyggelig, fredelig og vakker nabolag - i gangavstand til Drammen sentrum med alle fasiliteter. Ti minutters gange til jernbanestasjonen - derfra er det en halvtime med tog til Oslo.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

Strømsø Senter	12 min
Boots apotek Strømsø Senter	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

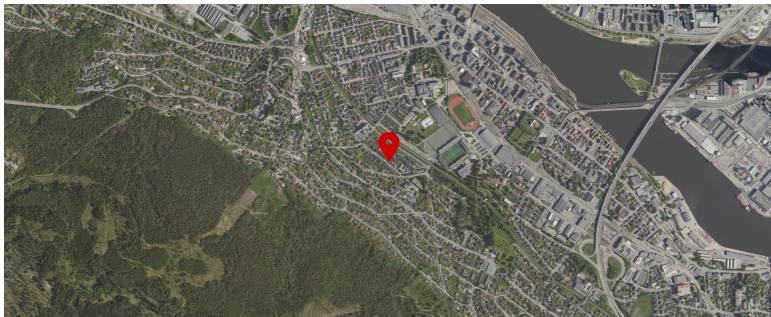


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset & Partners, Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Meglerhuset & Partners, Drammen kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad

11 500 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

199,50 (Pantattest kjøper)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

287 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 500 000,-))

15 050,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

303 919,50 (Omkostninger totalt)

11 803 919,50 (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Forsikring

Jernbanens forsikringsselskap

Polisenummer: 97154

Tilstandsgrader (tg2) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrad 2:

Bad/Vaskerom kjeller

-Ventilasjon: Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er

lukket. Lufttilførsel bør etableres.

-Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget sisterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Forholdet bør holdes under oppsyn.

-Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Det vurderes at det ikke er benyttet slukmansjett i forbindelse med sluk i dusj. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Økt risiko for fukt i konstruksjonen og lekkasjer mot tilstøtende rom. Forholdet bør holdes under oppsyn, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tett detaljer ved rørgjennomføringer i gulv tilknyttet servant tilknyttet er usikker. Risiko for fukt i konstruksjon ved lekkasje eller vannsøl. Tett detaljer bør fornyes.

-Fukt i tilliggende konstruksjoner: Våtrommet har vegger av mur i våtsonen og det er derfor utført hulltaking/fuktmåling i tilstøtende rom utenfor våtsone. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 80,2 %, temperatur 17,4 grader C og duggpunkt 14,1 grader C. Eksakt årsak er ikke kjent men måleresultatet kan indikere utettheter. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

-Fallforhold (gulv): Gulv utenfor dusjsonen har marginale fallforhold. Risiko for stående vann og lekkasje til tilstøtende rom ved vannsøl eller lekkasje i rommet.

Bad 2.etg

-Ventilasjon Ventilasjonsspalte dør/terskel er marginal. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Økt lufttilførsel bør etableres.

-TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner: Hulltaking og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke utført da det er fremlagt bekreftelse på utført uavhengig kontroll våtrom fra selger datert 19.02.2022. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Toalettrom 1.etg

-Ventilasjon: Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

-Vannrør: Vannrør av kobber fra ukjent årstall er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Selger opplyser at kobberrør fra toalettrom er koblet til nye vannrør i kjeller i 2012. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

-Avløpsrør: Avløpsrør av jern/soil fra toalettrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Selger opplyser at soil/jernrør og kobberrør fra toalettrom er koblet på røropplegg i plast i kjelleretasje. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Øvrige rom 2.etg

-Annet: Konstruksjonen mot yttertak er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført.

Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Kjeller
-Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger): Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlektet fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktvandring i konstruksjonen og vurderes som risikokonstruksjoner med tanke på fuktproblematikk. Det er i tillegg observert puss og malingsavskalling på eksponert grunnmur/sparesteinsmur i bod som indikerer fuktvandring i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlektet kjellervegg under trapp. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 77,6 %, temperatur 15,2 grader C og duggpunkt 11,3 grader C. Årsak må avklares og fuktilførsel må stoppes. Det er ikke observert synlige skader men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft
-Kontroll av diffusjonssperre: Det vurderes at det primært ikke er etablert dampsperre mellom kald og varm sone.

Selger opplyser at deler av konstruksjonen er etterisolert. Konsekvens er fare for kondensering. Det er ikke synlige tegn til skader men forholdet bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov.
-Konstruksjonsoppbygging: Det er ikke etablert ventilering av skråtak/mansardtak. Isolasjon er lagt helt ut mot yttertak. Dette er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Forholdet bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov.

Ildsteder/skorsteiner innvendig
-Skorsteiner inne i boligen: Det er usikkert om det er for liten avstand mellom pipeløp og brennbart materiale i henhold til brannkrav i himling i stue i 1. etasje. Ytterligere undersøkelser anbefales. Selger opplyser at forholdet er blitt godkjent av feiervesenet som en anmerkning men at det over tid kan utvikle seg til et avvik.

Innvendige trapper
-Innvendige trapper: TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnet sikkerhet. Trapp fra kjeller mangler rekkverk i deler av trappen og har ikke etablert håndløper på vegg. Rekkverk har åpninger over 10 cm. Trapp til 2. etg. mangler håndløper på vegg og rekkverk og returgelender har åpninger over 10 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Etasjeskiller 1.etg
-Skjevhetmåling: Det er vesentlige og merkbare skjevheter registrert i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt i kjøkken er målt til ca. 25 mm i stue og ca. 25 mm i kjøkken. Målingen er foretatt i eldre erneverdig bygning og må sees i den sammenheng. Utbedring/tiltak ansees ikke hensiksmessig eller nødvendig. TG2 er satt for å belyse avviket.

Etasjeskiller 2.etg
-Skjevhetmåling: Det er vesentlige og merkbare skjevheter registrert i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 65 mm i gang og ca. 33 mm i soverom 5. Målingen er foretatt i eldre verneverdig bygning og må sees i den sammenheng. Utbedring/tiltak ansees ikke hensiksmessig eller nødvendig. TG2 er satt for å belyse avviket.

Tekniske anlegg, VVS anlegg
-Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Varmtvannsbereder er plassert i skap på bad i kjeller men har ikke automatisk vannstoppventil. Eventuelt lekkasjevann kan gjøre skade på tilstøtende konstruksjon. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.
-TGIU Stakeluke: Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Radon
-Radon: Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg
-Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: TG2 settes med bakgrunn i at det kun er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegg montert etter 1999. Det har ikke vært el-tilsyn i boligen de siste fem år. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon
-Fasader inkl. kledning: Det er observert mindre skade på vannbord i bunn av kledning på boligens nordøstre hjørne. I tillegg er det obeservert avflassing av overflatebehandling på vindskier og gesimsbord på gavlvegg mot sørøst og i gesims på opplett mot nordøst. Skadene er kun besikket fra bakkeplan grunnet manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Annet: Gavlvegg mot sørøst opplyses å være kledd om i 2018. Det er usikkert hvordan konstruksjonen er bygget opp blant annet om kledningen er luftet. Kledningen er også satt helt ned mot vannbord. Forholdene vil kunne påvirke levetiden negativt. Forholdet bør holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold anbefales.

Dører og vinduer
-Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har stedvis behov

for oppgraderinger/ overflatebehandling. Overflatebehandlig på innvendig side av ytre ramme er stedvis avflasket og har behov for vedlikehold. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet. Det ble stedvis påvist sprekk i ytre glass på vindu i gang i 2 etg. Utskifting av glass anbefales. Det er ikke etablert sålebensbeslag på vinduer i grunnmur. Risiko for fuktinndriv i konstruksjonen. Løsningen anbefales utbedret.
-Dører: Dør i grunnmur mot nordøst bærer preg av slitasje. Overflatebehandling/vedlikehold anbefales.

Yttertak
-Gesimsløsninger: Det vurderes at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting i/ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Forholdet må sees i sammenheng med at selger opplyser at deler av takkonstruksjonen er etterisolert. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iversettes ved behov.
TGIU:
-Tekking (undertak, lekter og yttertekking): Taket er ikke innsisert grunnet snø og manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Takgjennomføringer: Takgjennomføringer er kun innsisert fra kaldtloft grunnet manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Konstruksjon: Konstruksjon er ikke undersøkt grunnet snø

og manglende sikker adkomst.
-Inspeksjonsmulighet: Taket er innsisert fra bakkeplan grunnet manglende sikker adkomst. Deler av taket er ikke synlig fra bakkeplan. Deler av taket er i tillegg dekket av snø på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.
-Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner: Overgang mellom tak og vegg er ikke innsisert grunnet manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter
-Grunnmur: Pussavskalling er stedvis observert på innvendig side av grunnmur i bod i kjeller som indikerer utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen. Forholdet må sees i sammenheng med drenering og manglende utvendig fuktsikring. Forholdet bør hodles under oppsyn.
TGIU:
-Fundamenter: Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.
-Byggegrunn: Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering
-Helhetsvurdering: Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for drensssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på utilsiktet fuktvandring i konstruksjonen og målt forhøyede fuktverdier i utlektet kjellervegg i kjeller som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under

avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Drenerings alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke behov for utbedringer.

Frittstående byggverk
-Helhetsvurdering: Frittstående bod. Det er foretatt en forenkel og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.

Tileggsinformasjon
-Takhøyde: Kjelleretasje har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.
-Rømningsvei: Vinduer i kjeller er ikke godkjent for rømning men etasjen har rømning til terreng via utadslående dør i grunnmur. Kjellernedgang må holdes fri for hinder og bør sikres for snøfall. 2.etasjen oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.
-Dagslysflate: Primærrom benyttet som oppholdsrom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.
- Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom): Det er ikke kursoversikt for fordelerskap på bad i kjeller, anbefales etablert.
-Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger): Vann- og avløpsledningen opplyses av selger å være tilkoblet

offentlig ledning.
-Septiktank: Septiktank på eiendommen. Selger opplyser at septiktank er kortslettet og gjenfylt omkring 2000.
-Rømningsveier: Rømningsvindu fra rom i 2. etg. har ikke tilstrekkelig størrelse og tilfredstiller derfor ikke dagens krav til godkjent rømningsvei. Vinduer er fra byggeår og kravet har ikke tilbakevirkende kraft. Forholdet anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Selgers egenerklæringsskjema
Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
-Se punkt 8. Nytt bad i 2.etasje utført etter TEK 17

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
-Firmanavn: Roar Edwardsen, flis og membranarbeider. Kjetil Røine. Rørleggerarbeider. Elmann Elektro AS: Elektroarbeider. Uavhengig kontroll: Stokker bygg AS v/Alf Kaare Stokker
-Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2011/2012: Nytt vaskerom med bad i underetasje. Rørarbeider Robert Torgersen Mur, flis membranarbeider. Per Waage. Elektro: Elmann elektro AS Alle arbeider utført etter TEK 10. 2021 : Nytt bad i 2.etasje bygget opp fra bunnen av. Alt fra grunnarbeid til flis konstruksjoner,

rør og elektro er utført og kontrollert. iht. liste over. April 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
-Firmanavn: Roar Edwardsen, flis og membranarbeider.
-Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Se liste i punkt 2.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
-Kan overleveres til taksperson på takseringsdagen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?
-Ikke krav til byggemelding da det har vært bad her før

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
-Ikke registrert feil på VA.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
-Firmanavn: Kjetil Gautneb
-Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Nytt vannledning inn til huset. Nytt avløp, skille kloakk og overvann i 1991

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
-Ikke observert vanninntrenging. Noe drenering er åpnet som følge av bygging av kjellerinngang. Her var alt i

orden og vannet renner unna.

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
-Kontrollert og godkjent, siste feiing i høst 2023. Ikke behov for feiing før om fire år.

7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
-Ingen setninger utover normalt på et hundre år gammelt hus

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
- 1. Det var en liten råteskade i takfot som ble utbedret før taket ble lagt om i 2001.
2. Gulv og membran i badegulv ble perforert av rørlegger da han monterte toalett ca.1991. Dette medførte lekkasje. Gulv i bad og himling og stubbeloft i rommet under ble skiftet ut og isolert på nytt som en forsikringssak.

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
-Ikke observert

10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
-Ikke observert

11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
-Ingen terrasse eller garasje på eiendommen

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
-Firmanavn: AMP Isolering AS. Tømrmester Næss AS. Tømmermester Christoph Schauble
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- ca. 1992: Etterisolering av yttervegger og loftgulv. AMP Isolering AS
- 2022: Omlegging av tak med ny taksten i tegl (Wienerberger) og blikkenslagerarbeider. Tømrmester Næss
- 2018/19: Fasade mot sør-øst; ny kledning (kopi av eksisterende kledning) samt etterisolering. Nye vinduer i karnapp i stue. Nytt foldevindu i kjøkken. Ny inngangsdør. Utført av Tømrmester Schauble

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
-Firmanavn: Elmann elektro AS v/Asgeir Anfinnsen
-Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradert elektrisk anlegg i store deler av huset. To nye sikringsskap

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
-Samsvarserklæringer mottatt Elmann Elektro AS

14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
-Ikke utført ekstern kontroll av el-anlegget. Det er ikke Oljetank, sentralfyr eller ventilasjon i boligen

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
-Ved biloppstillingsplass ute

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
-Ingen ufaglærte arbeider som krever fagkompetanse utført

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.
-Underetasje søkt og godkjent som hoveddel med ferdigattest i 2023

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
-Underetasje søkt og godkjent som hoveddel med ferdigattest i 2023

Boligens areal

Primærrom: 168 kvm, Bruksareal: 213 kvm

Kjeller:
Bruksareal: 55 m².
Primærrom: 44 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Oppholdsrom, bad/vaskerom og to soverom.
Sekundærrom: 11 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Bod.

1. etasje:
Bruksareal: 67 m².
Primærrom: 67 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Entre, trapperom, toalettrom, stue, spisestue og kjøkken.

2. etasje:
Bruksareal: 64 m².
Primærrom: 57 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Gang, bad og tre soverom.
Sekundærrom: 7 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Garderobe.

Loft:
Bruksareal: 27 m².
Sekundærrom: 27 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: Uinnredet loft.

Boligen har i tillegg en frittstående bod på ca. 7 m2. Med bakgrunn i adkomst via luke samt gangbart gulv, er deler av loftsarealet måleverdig.

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt

Areal: 432 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering

Biloppstillingsplasser for to biler. Elbillader montert.

Byggemåte

Boligen er oppført med grunnmur av sparestein og gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjon

med stående trekledning. Mansardtak av trekonstruksjon tekket med takstein. Profilert ytterdør med integrert sidefelt samt profilert inngangsdør til kjeller. Balkongdør med to-lags glass. Vinduer med ett-lags glass i ytre ramme og innvendige varevinduer samt vinduer med to-lags glass.

Ferdigattest / brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen. I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Det foreligger ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel datert 16.06.2023

Barnehage / skole i området

Barnehage
Danvik barnehage (1-5 år) 2 min gange 0.1 km.
Bikkjestykket barnehage (1-5 år) 9 min gange 0.7 km.
Strømsø barnehage (1-5 år) 11 min gange 0.8 km.

Skole
Danvik skole (1-7 kl.) 3 min gange 0.2 km.
Norlights Montessoriskole Drammen (1-10 kl.) 17 min gange 1.3 km.
Brandengen skole (1-7 kl.) 27 min gange 1.9 km.

Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min gange 0.4 km.
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 6 min med bil 2.3 km.
Drammen videregående skole 8 min gange 0.6 km.
Heltberg vgs. Drammen 17 min gange.

Oppvarming

Oppvarming med luft-til-luft vamepumpe, elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Energimerking

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten. For fullstendig energiattest fra selger, kontakt megler.

Energiforbruk

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter

Kr. 13 612 pr. år
Vann, avløp, renovasjon og feiegebyr.

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr. 1 513 501 pr. 31.12.22
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 5 751 302 pr. 31.12.22

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en

kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Bevaringsverdig

Boligen er registrert i SEFRAK-registerert. Det vil si bygninger (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i det såkalte SEFRAK-registeret, men som ikke er fredet etter Kulturminneloven. I enkelte kommuner og fylker (f.eks. Finnmark) er grensen for registrering satt lenger inn på 1900-tallet. Utover det som er nevnt under 'formål' knytter det seg ingen spesielle restriksjoner til det at en bygning er SEFRAK-registrert. Mange av dem vil likevel kunne ha lokal eller regional verneverdi, og det vil som regel være lurt å kontakte regional kulturminne-myndighet også i de tilfellene der bygningen ikke er formelt meldepliktig.

Boligen har vernestatus B = Høy verneverdi.

Regulering

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til: Boligbebyggelse - Nåværende Kommuneplan (5.10.2015)

Gjeldende regulering:
3005 060238-3 REGULERINGSPLAN, DANVIK TERRASSE. (14.6.1978) Boliger, Gang-/sykkelvei, Frisiktsone.

Konsesjon / odel

Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser

1920/900097-1/90 Bestemmelse om gjerde 19.05.1920
Bestemmelsen er ikke mulig å fremskaffe pga. alder.

1931/901565-1/90 Erklæring/avtale 06.08.1931
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:19 Bnr:100
Bestemmelse om kloakkledning
Erklæringen er ikke mulig å fremskaffe pga. alder.

1995/4796-1/90 Bestemmelse om vannledn. 05.04.1995
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:19 Bnr:100
rettighetshaver:Knr:3005 Gnr:19 Bnr:175
Kan ikke avlyses uten samtykkfra Drammen

ingeniørvesen.

1995/4796-2/90 Bestemmelse om vannledn.
05.04.1995
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Gjelder denne registerenheten med flere

Vei/vann/avløp

Offentlig vei, vann og avløp i henhold til informasjon fra Drammen kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet.

Tilbehør

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger - enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte.

Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om. Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring - for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig - samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert. Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 91 61

60 35 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse

Etter avtale.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom

megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er

gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Heftelser

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon

av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel

Skolegata 15, 3046, Drammen, Gnr. 19 bnr. 89 i Drammen kommune

Eier

Merethe Koldingsnes

Oppdragsnummer

11-23-0107

Meglers vederlag

Fotografering/video (Kr.4 460)
Markedspakke (Kr.22 250)
Visninger pr. stk. (Kr.3 500)
Provisjon (forutsatt salgssum: 11 500 000,-) (Kr.103 500)
Oppgjør (Kr.8 790)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Prospekter/salgsoppgave (Kr.2 900)
Servitutter (Kr.206)
Spørregebyr elektronisk grunnbok (Kr.5 200)
Tilrettelegging (Kr.14 900)
Totalt kr. (Kr.166 291)

Ansvarlig megler:
Nina Widerøe

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners Drammen sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligsegerforsikring

Skolegata 15
3046 DRAMMEN
Gnr./Bnr.: 19/89
Drammen kommune

Areal

Enebolig
Bruksareal: 213 m² (P-rom: 168 m²/S-rom: 45 m²)

Befaring

Befaringsdato: 04.12.2023

Bygningsakkyndig selskap

Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boliginspeksjoner.sorost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Signatur inspektør: Petter Sem
Mobil: 93247776



Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og damer grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligsegerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Arnen relevant bygningssakkyndig erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatelmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningssmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp hoisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringsstakers seigers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges raglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligsegerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklyssets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekrefteelse fra den eller de håndverkene som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilhørmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

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

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et prisilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.



Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	04.12.2023
Referansenummer	15050427
Meglerforetakets oppdragsnummer	11-23-0107
Hjemmelshaver/serger	Merethe Kodingsnes/Ørnulf Haugsrud
Bygningssakkyndig inspektør	Petter Sem
Tilstede på befaringen	Merethe Kodingsnes og Ørnulf Haugsrud
Utvendige snødekte flater	Ja
Utelempperatur	-14 °C
Rapportdato	08.12.2023 16:03

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Skolegata 15
Postnummer/sted	3046 DRAMMEN
Kommune	3005 - Drammen
Gnr./Bnr.:	19/89
Tomt	Eiet tomt 433 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	1920		2012

Byggemåte

Enebolig beliggende på Danvik i Drammen kommune. Svakt skrånende tomt opparbeidet med steinlagt inernsti, gruset biloppstillingsplass med el-bil lader, plenareal og diverse beplantning.

Boligen er oppført med grunnmur av sparestein og gulv mot grunn av betong. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjon med stående trekledning. Mansardtak av trekonstruksjon tekket med takstein. Profilert ytterdør med integrert sidefelt samt profilert inngangsdør til kjeller. Balkongdør med to-lags glass. Vinduer med ett-lags glass i ytre ramme og innvendige varevinduer samt vinduer med to-lags glass. Oppvarming med luft-til-luft varmepumpe, elektrisitet og vedfyring. Naturlig ventilasjon.

Boligen består av:
Kjeller: Oppholdsrom, bad/vaskerom, bod og to soverom
1. etg.: Entré, trapperom, toalettrom, spisesstue, stue og kjøkken
2. etg.: Gang, bad, garderobe og tre soverom
Loft: Utnredet kaldloft



Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden		TG 2 Alder, slitasje, skader mv.		TG 3 Straksiltak nødvendig		TG4U Ikke undersøkt	
Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjåblongmessig prisanslag			
Våtrom - Bad/Vaskerom kjeller		Ventilasjon	8				
		Sanitærutstyr / innredning	8				
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8				
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	8				
		Fallforhold (gulv)	8				
Våtrom - Bad 2. etg.		Ventilasjon	9				
Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.		Ventilasjon	10				
		Vannrør	10				
		Avløpsrør	10				
Øvrige rom - 2. etg.		Annet	10				
Rom under terreng (Kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller		Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger).	11				
Loft - uinnredet / råloft		Kontroll av diffusjonssperre	11				
		Konstruksjonsoppbygging	11				
Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)		Skorsteiner inne i boligen	12				
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12				
Etasjeskiller - 1. etg.		Skjevhetmåling	12				
Etasjeskiller - 2. etg.		Skjevhetmåling	12				
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereider (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13				
Radon		Radon	14				
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14				
Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon		Fasader inkl. klekning	15				
		Annet	15				
Dører og vinduer		Vinduer	15				
		Dører	15				
Yttertak		Gesimsløsninger	16				
Grunnmur, fundamenter		Grunnmur	16				
Drenering		Helhetsvurdering	17				
Frittstående byggverk		Helhetsvurdering	17				

Areal og rombeskrivelse

Kvadratmeter bruksareal (BRA) Enebolig

Etasje	BRA	P-rom	S-rom	Primærareal	S-rom
Kjeller	55	44	11	Oppholdsrom, bad/vaskerom og to soverom	Bod
1. etg.	67	67	0	Entre, trapperom, toalettrom, stue, spisesstue og kjøkken	
2. etg.	64	57	7	Gang, bad og tre soverom	Garderobe
Loft	27	0	27		Uhnredet loft
SUM	213	168	45		

Kommentarer til areal

Boligen har i tillegg en fritstående bod på ca. 7 m2.
Med bakgrunn i adkomst via luke samt gangbart gulv, er deler av loftsarealet måleverdig.

Areal

Til arealberegningen er bransjenormen "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling 2014, 2. utgave - gjeldene fra 9. februar 2015" lagt til grunn. Bransjenormen er basert på Norsk standard 3940 utgave 2012 (NS 3940). Det er viktig å merke seg at det er noen forskjeller mellom disse, og de viktigste forskjellene er nevnt nedenfor. Ved motstrid mellom NS 3940:2012 og "Taksbransjens retningslinjer for arealmåling - 2014" gjelder taksbransjens bransjenorm.

Hvis den bygningssakkynndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, skal dette opplyses om i rapporten. Det samme gjelder forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

De viktigste avvikene fra NS 3940:

Areal oppgis i hele kvadratmeter. Måleverdige arealer skal være tilgjengelige via dør, luke, trapp, permanent eller nedfellbar stige. Måleverdige areal skal ha gangbart gulv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når fri høyde over gulvet er 1,90 m eller mer i en bredde på minst 0,60 m. Nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter o.l. regnes med i arealet for hver etasje. Større åpninger enn disse regnes ikke med i etasjens areal, men hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Det presiseres at boder som ligger utenfor hoveddelen skal måles, men ikke medtas i angivelse av bruksarealet.

Primær- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM)

Fordeelingen av P-ROM og S-ROM er basert på taksbransjens retningslinjer for arealmåling. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for den bygningssakkynndiges valg.

Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Mangler dette, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 7/21

Rapport

Våtrom - Bad/Vaskerom kjeller

Bad/vaskerom opplyst å være fra omkring 2012. Flislagt gulv. Veggflater med pusset lettklinker og slette malte plater. Flislagte vegger i dusjinisje og på vegg bak toalett. Himling med slett malt flate. Vegghengt servaninnredning med slette skuffe fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt servant med elf-greps armatur. Speil på vegg over servant. Sikkekontakt på vegg. Nedsenket dusjinisje med vegghengt fastfelt og dør av glass. Vegghengt dusjarmatur, illekoblet hånddusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Varmtvarmsbereder av typen Oslo Hotwater super S300 fra 2012 plassert i nisje. Fordelelskap for rør-rør plassert i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Vannrør med rør-rør og kobber. Avløpsrør av plast. Vann og avløpsrør opplyst av selger å være fra omkring 2012.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til vann utenfor dusjsonen kan nå det



Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dørtlenskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Lufttilførsel bør etableres.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget sisteme er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Det vurderes at det ikke er benyttet slukmansjett i forbindelse med sluk i dusj. Det kan ikke verifiseres om det er benyttet tilstrekkelig tettesjikt på våtrommets gulvflater/veggflater. Dette kan ha betydning for rommets lekkasjesikkerhet. Økt risiko for fukt i konstruksjonen og lekkasjer mot tilstøtende rom. Forholdet bør holdes under oppsyn, eventuelt bør nytt tettesjikt etableres. Tettedetaljer ved rørgjennomføringer i gulv tilknyttet servant tilknyttet er usikker. Risiko for fukt i konstruksjon ved lekkasje eller vannsøl. Tettedetaljer bør fornyes.

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Våtrommet har vegger av mur i våtsonen og det er derfor utført hulltaking/fuktmåling i tilstøtende rom utenfor våtsone. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Proimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone. Det ble registrert fornyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 80,2 %, temperatur 17,4 grader C og duggpunkt 14,1 grader C. Eksakt årsak er ikke kjent men måleresultatet kan indikere utetheter. Årsak bør avklares og videre fukttilførsel bør stoppes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Fallforhold (gulv)

Gulv utenfor dusjsonen har marginale fallforhold. Risiko for stående vann og lekkasje til tilstøtende rom ved vannsøl eller lekkasje i rommet.



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 8/21

Våtrom - Bad 2. etg.

Bad opplyst å være fra omkring 2021. Flislagt gulv med varme. Flislagte og løpseterte vegger. Nedsenket himling med downlights og slette malt flate. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Frittstående badekar med vegghengt dusjarmatur tilkoblet håndduj. Nedsenket dusjinisje med rennesluk og hengslet vegghengt sidefelt av glass. Vegghengt dusjarmatur tilkoblet hånd- og regndusj. Vegghengt toalett med innebygget sistene. Mekanisk avtrekksvifte i himling. Vannrør med rør-i-rør. Avløpsrør av plast.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstlighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Sanitærutstyr / innredning - Innfelle/gjennomgående installasjoner

TG 2

Ventilasjon

Ventilasjonsspalte dør/terskel er marginal. Fører til redusert avtrekksseffekt når døren er lukket. Økt lufttilførsel bør etableres.

TGIU

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Hulltakning og fuktmåling fra tilstøtende rom er ikke utført da det er fremlagt bekreftelse på utført uavhengig kontroll våtrom fra selger datert 19.02.2022. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken - 1. etg.

Gulvflate belagt med parkett. Vegger med panel og pusset mur. Himling med panel og downlights. Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 1998 med profilerte fronter. Benkeplate i helte. Fliser på vegg bak nedfelt plateopp. Kjøkkenøy fra 2018 med slette skufferonter og benkeplate av helte. Integreerte hvitevarer med oppvaskmaskin. Komfyr i benk og kjøleskap i høvskap. Nedfelt plateopp. Himlingshengt ventilator. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast. Selger opplyser av vann og avløpsrør er fra omkring 1998.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon - Innredning - Innfelle/gjennomgående installasjoner - Annet

Vannrør

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner. Dette er ikke et krav jfr monteringsår, kun en anbefaling.

Informasjon

Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Dette er ikke et krav jfr monteringsår, kun en anbefaling.



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 9/21

Toalettrom (Ikke våtrom) - 1. etg.

Toalettrom fra ukjent byggear. Flislagt gulv. Vegger med panel. Himling med panel. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Gulvstående toalett. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast, kobber og jern/soil. Panelovn på vegg. Naturlig ventilasjon med avtrekksventil i vegg.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Sanitærutstyr / innredning

TG 2

Ventilasjon

Naturlig ventilasjon og ikke mekanisk avtrekk. Redusert luftutskiftning. Mekanisk avtrekk bør etableres.

Vannrør

Vannrør av kobber fra ukjent årstall er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Selger opplyser at kobberrør fra toalettrom er koblet til nye vannrør i kjeller i 2012. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Avløpsrør

Avløpsrør av jern/soil fra toalettrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. Selger opplyser at soil/jernrør og kobberør fra toalettrom er koblet på røropplegg i plast i kjelleretasje. Forholdet bør holdes under oppsyn.

Øvrige rom - 1. etg.

Gulvflater belagt med parkett og fliser. Veggflater med panel og slette malte flater. Himlingsflater med malt strielerretstak og panel. Profilerte innerdører. Lablabankdør til toalettrom.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Øvrige rom - 2. etg.

Gulvflater med heltrebord og teppegulv. Veggflater med panel. Himlingsflater med panel. Profilerte innerdører.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)

Innerdører

Dørblad til innerdør mot bad har kontakt med gulv grunnet skjevheter i konstruksjonen. Dørblad bør justeres.

TG 2

Annet

Konstruksjonen mot yttertak er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 10/21

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) - Kjeller

Underetasje er hovedsakelig innredet og har stedisvis utlekkede kjellervegger og vegger av lettklinkerblokker på innsiden av grunnmurer. Underetasjen opplyses å være innredet i 2012. Gulvflater med fliser og eksponerte betong. Veggflater med slette malte plater, pusset lettklinker, pusset teglstein, finerplater og eksponert sparesteinssmur. Himling med slette malte flater og finerplater. Innerdører av typen ramtredører med slette fyllinger. Innerdør til bod i slett utførelse merket med brannklasse B30. Naturlig ventilasjon med stedvise ventiler i vegg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innerdører - Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM) - Spesielle observasjoner
	TG 2	Konstruksjoner (tilfærergulv, himling og vegger). Etasjen har vegger under bakkenivå som er utlekket fra grunnmuren. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Dette sammen med dreneringens alder tilsier risiko for fuktvanding i konstruksjonen og vurderes som risikokonstruksjoner med tanke på fuktproblematikk. Det er i tillegg observert puss og malingsavskalling på eksponert grunnmur/sparesteinssmur i bod som indikerer fuktvanding i konstruksjonen. Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i utlekket kjellervegg under trapp. Det ble registrert forhøyede fuktverdier. Målingene viser følgende: RH 77,6 %, temperatur 15,2 grader C og duggpunkt 11,3 grader C. Årsak må avklares og fukttilførsel må stoppes. Det er ikke observert synlige skader men skjulte skader kan ikke utelukkes. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Loft - uinnredet / råloft

Uinnredet kaldtloft med adkomst via luke og stige i gang i 2 etg.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Inspeksjonsmulighet - Overflater vegger/undertak - Overflater gulv - Statikk
	TG 2	Kontroll av diffusjonssperre Det vurderes at det primært ikke er etablert dampspørre mellom kald og varm sone. Selger opplyser at deler av konstruksjonen er etterisolert. Konsekvens er fare for kondensering. Det er ikke synlige tegn til skader men forholdet bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov. Det er ikke etablert ventilering av skråttak/mansardtak. Isolasjon er lagt helt ut mot yttertak. Dette er å anse som en risikokonstruksjon med tanke på fukt og kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skjulte skader kan ikke utelukkes. Forholdet bør holdes under oppsyn og utbedres ved behov.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Skorstienen er fra byggear. Det er en teglsteinspipe. Ildsted og peis i stue 1 etg. fra omkring år 2000. Ildsteder på soverom i 2 etg. fra byggear.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Ildsteder inne i boligen
	TG 2	Skorsteiner inne i boligen Det er usikkert om det er for liten avstand mellom pipeløp og brennbart materiale i henhold til brannkrav i himling i stue i 1. etasje. Ytterligere undersøkelser anbefales. Selger opplyser at forholdet er blitt godkjent av feilervesenet som en anmerkning men at det over tid kan utvikle seg til et avvik.

Innvendige trapper

Kvartsvingtrapp fra kjeller av tre med stusstrinn. Ensidig rekkverk med stående profilerte spiller og håndløper av tre.

Halvsvingtrapp til 2. etg av tre med repos og stusstrinn. Teppelagte trinn. Ensidig rekkverk samt returgelender/rekkverk med stående profilerte spiller og håndløper av tre. Høyde på returgelender/rekkverk er målt til ca. 0,90 m.

	TG 2	Innvendige trapper TG2 er satt iht NS3600 (som henviser til dagens forsikringskrav) grunnnet sikkerhet. Trapp fra kjeller mangler rekkverk i deler av trappen og har ikke etablert håndløper på vegg. Rekkverk har åpninger over 10 cm. Trapp til 2. etg. mangler håndløper på vegg og rekkverk og returgelender har åpninger over 10 cm. Av denne grunn oppfyller ikke trappeløpene dagens krav. Forholdene anbefales utbedret/undersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.
---	-------------	--

Etasjeskiller - 1. etg.

Etasjeskiller av tre. Det er gjort målinger i følgende rom: stue og kjøkken.

	TG 2	Skjevhetmåling Det er vesentlige og merkbare skjevheter registrert i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 25 mm i stue og ca. 25 mm i kjøkken. Målingen er foretatt i eldre ervervverdig bygning og må sees i den sammenheng. Utbedring/tiltak ansees ikke hensiktsmessig eller nødvendig. TG2 er satt for å belyse avviket.
---	-------------	---

Etasjeskiller - 2. etg.

Etasjeskiller av tre. Det er gjort målinger i følgende rom: gang og soverom 5.

	TG 2	Skjevhetmåling Det er vesentlige og merkbare skjevheter registrert i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 65 mm i gang og ca. 33 mm i soverom 5. Målingen er foretatt i eldre verneverdig bygning og må sees i den sammenheng. Utbedring/tiltak ansees ikke hensiktsmessig eller nødvendig. TG2 er satt for å belyse avviket.
---	-------------	--

Etasjeskiller - Kjeller

Støpt gulv mot grunn.
Det er gjort målinger i følgende rom: kjellerstue og soverom 1.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling Det er ingen merknader til rommene som er målt.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør av kobber opplyst å være fra omkring 1998 og 2012. Vannrør av typen rør-i-rør opplyst å være fra omkring 2012 og 2021. Synlige avløpsrør av plast fra omkring 1998, 2012 og 2021. Vanninntaksrør er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Hovedstoppekran og vannmåler plassert i skap på bad i kjeller. Stakeluke er ikke tilgjengelig. Fordelerskap for vannrør av typen rør-i-rør plassert i bad/vaskerom i kjeller opplyst å være fra omkring 2012. Fordelerskap for vannrør av typen rør-i-rør plassert i vegg på garderoberoom i 2. etg. opplyst å være fra o kring 2021. Varmtvannsbereder av typen Oso Hotwater Super S300 fra 2012 plassert i skap på i bad i kjeller. Luft-til-luft varmepumpe av typen Mitsubishi plassert i spisestue 1. etg.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

 Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Det er ikke kursoversikt for fordelerskap på bad i kjeller, anbefales etablert.

 **TG 2** Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) Varmtvannsbereder er plassert i skap på bad i kjeller men har ikke automatisk vannstoppeventil. Eventuelt lekkasjevann kan gjøre skade på tilstøtende konstruksjon. Sikkerhetsventil mangler kontrollert avrenning til avløp. Opprøpling med jevnlig ettersyn anbefales slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

 **TG 1U** Stakeluke Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

 **Anticimex®** EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN Side 13/21

P-ROM

Takhøyder er målt på tilfeldig valgte steder i boligen. Det er målt følgende takhøyder:
Kjeller: 2,02 m i soverom 1 og 2,01 m i soverom 2
1. etg.: 2,71 m i stue og 2,70 m i kjøkken
2. etg.: 2,64 m i soverom 4 og 2,63 m i soverom 5.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Rømningsvei - Dagslysflate - Takhøyde

 Takhøyde Kjelleretasje har en takhøyde lavere enn 2.2 meter.

 Rømningsvei Vinduer i kjeller er ikke godkjent for rømning men etasjen har rømning til terreng via utadslående dør i grunnmur. Kjellernedgang må holdes fri for hinder og bør sikres for snøfall.
2. etasjen oppfyller ikke kravene til dagens byggeforskrifter som gjelder for rømning.

 Dagslysflate Primærrom benyttet som oppholdsrom i kjeller avviker i forhold til dagens forskriftskrav for dagslys.

Radon

 **TG 2** Radon Det er ikke foretatt Radonmålinger i boligen. Dette er anbefalt jf. DSA.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er ellagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder. Nei, varmtvannsbereder har fast tilkobling.
Er det synlig tegn på termiske skader. Nei
Er det synlig tegn på utette kabelinntørringer i inntak og/eller sikringsskap. Nei

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: I perioden 1992 - 2022, sikringsskap fra 2011 med mindre oppgraderinger i etterkant. Anlegget er oppgradert til 400V i 2002.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år. Nei
Forekommer det at sikringer løses ut. Nei, ved bruk av oppvaskmaskin og stekovn samtidig kan sikringene gå
Har det vært brann, branntiløp eller varmgang i anlegget. Nei
Firmes det kursforberedelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne. Ja
Har det vært utført egeninnsats eller utagført arbeid på det elektriske anlegget. Nei
Fungerer hvitevarer som følger boligen. Ja

Beskrivelse av EI-anlegg:
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entré 1. etg. I tillegg er det satt opp fordelingskap i oppholdsrom i kjeller.

 **TG 2** Forenklet vurdering av det elektriske anlegget TG2 settes med bakgrunn i at det kun er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegg montert etter 1999. Det har ikke vært el-tilsyn i boligen de siste fem år. Det anbefales at det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

 **Anticimex®** EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN Side 14/21

Brann

Boligen har røykvarsler og brannslukningsutstyr.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier - Brannskiller



Rømningsveier

Rømningsvindu fra rom i 2. etg. har ikke tilstrekkelig størrelse og tilfredstillier derfor ikke dagens krav til godkjent rømningsvei. Vinduer er fra byggeår og kravet har ikke tilbakvirkende kraft. Forholdet anbefales ubedretundersøkt med bakgrunn i dagens gjeldende krav til sikkerhet.

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Uvendig kledd med stående trekleddning primært fra byggeår. Gavlegg mot sørøst opplyses å være omkledd omkring 2018.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Konstruksjon



Fasader inkl. kleddning

Det er observert mindre skade på vannbord i bunn av kleddning på boligens nordøstre hjørne. I tillegg er det observert avflassing av overflatebehandling på vinduskier og gesimsbord på gavivegg mot sørøst og i gesims på opplett mot nordøst. Skadene er kun besiktiget fra bakkeplan grunnet manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Armet

Gavlvegg mot sørøst opplyses å være kledd om i 2018. Det er usikkert hvordan konstruksjonen er bygget opp blant annet om kleddningen er luftet. Kleddningen er også satt helt ned mot vannbord. Forholdene vil kunne påvirke levetiden negativt. Forholdet bør holdes under oppsyn. Jevnlig vedlikehold anbefales.

Dører og vinduer

Vinduer med ett-lags glass i ytre ramme fra byggeår. Innvendige varevinduer opplyst å være fra 1991. Foldevindu med 2-lags glass fra 2018. Vinduer med 2-lags glass fra omkring 2011 og 2017. Vindu på loft med ett-lags glass i ytre ramme. Profilert ytterdør med fra 2020 med integrert sidefelt og dørpumpe. Profilert inngangsdør fra ukjent årstall i grunnmur mot nordøst. Balkongdør med 2-lags glass fra 2012. Kam og rammer av tre.



Vinduer

Vinduer er av eldre dato og har stedvis behov for oppgraderinger/overflatebehandling. Overflatebehandling på innvendig side av ytre ramme er stedvis avflasset og har behov for vedlikehold. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukketfunksjon fungerte som forventet. Det ble stedvis påvist sprekk i ytre glass på vindu i gang i 2. etg. Utskifting av glass anbefales. Det er ikke etablert salebenkbeslag på vinduer i grunnmur. Risiko for fuktinn driv i konstruksjonen. Løsningen anbefales utbedret.

Dører

Dør i grunnmur mot nordøst bærer preg av siltasje. Overflatebehandling/vedlikehold anbefales.



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 15/21

Yttertak

Mansardtak med yttertekking av tegl opplyst å være fra 2022.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Takvinkel/Takform - Beslag, renner, nedløp og snøfångere - Skorsteiner over tak



Gesimsløsninger

Det vurderes at det ikke er etablert tilstrekkelig lufting i ved gesims. Følgeskader er ikke registrert, men kan ikke utelukkes. Forholdet må sees i sammenheng med at selger opplyser at deler av takkonstruksjonen er etterisolert. Ytterligere undersøkelser anbefales slik at tiltak kan iverettes ved behov.



Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Taket er ikke inspisert grunnet snø og manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Takgjennomføringer

Takgjennomføringer er kun insisert fra kaldloft grunnet manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjon

Konstruksjon er ikke undersøkt grunnet snø og manglende sikker adkomst.

Inspeksjonsmulighet

Taket er inspisert fra bakkeplan grunnet manglende sikker adkomst. Deler av taket er ikke synlig fra bakkeplan. Deler av taket er i tillegg dekket av snø på befaringsdagen. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner

Overgang mellom tak og vegg er ikke inspisert grunnet manglende sikker adkomst. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur i sparesteinmur fra byggeår.



Grunnmur

Pussavskalling er stedvis observert på innvendig side av grunnmur i bod i kjeller som indikerer utilsikket fuktvending i konstruksjonen. Forholdet må sees i sammenheng med drenering og manglende utvendig fuktikring. Forholdet bør holdes under oppsyn.



Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 16/21

Drenering

Drenering er opplyst av selger å være fra byggeår. Svakt skrånende tomt.

TG 2 Helsetsvurdering

Dreneringens funksjon er å forhindre fuktinnsig og fuktskader i underetasjen. Dreneringen er nedgravd og skjult. Estimert teknisk levetid for dreneringsystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble observert symptomer på utslippet fuktvanding i konstruksjonen og målt forhøyede fuktverdier i ulekket kjellervegg i kjeller som tilsier funksjonssvikt. Se punkt "Konstruksjoner" under avsnitt om "Rom under terreng", og punkt "Grunnmur" under avsnitt om "Grunnmur, fundamenter". Dreneringens alder og observert tilstand tilsier at utbedringer/utskiftninger bør påregnes. Ytterligere undersøkelser anbefales for å avdekke behov for utbedringer.

Stikkledninger og tanker

Utvendige vann- og avløpsrør med kommunal tilknytning opplyst å være byttet omkring år 2000.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) - Septiktank

Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger) Vann- og avløpsledningen opplyses av selger å være tilkoblet offentlig ledning.

Septiktank Septiktank på eiendommen. Selger opplyser at septiktank er kortslettet og gjenfylt omkring 2000.

Frittstående byggverk

Frittstående bod i rekonstruksjon på ca. 7 m2 opplyst å være fra omkring 2017. Gulvkonstruksjon av tre belagt med terrassebord av tre. Vegger av trekonstruksjon kledd med liggende splekledning. Tinnærmet flatt tak tekket med takpapp. Labankdør kledd med splekledning.

TG 2 Helsetsvurdering Frittstående bod. Det er foretatt en forenklet og overordnet vurdering av tilstanden og i forhold til byggeår vurderes moderat vedlikehold å være tilstrekkelig.



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 17/21

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Følgende dokumentasjon og tegninger er fremlagt på befaringsdagen:
- Snitt, plan- og fasadetegninger fra byggeår
- Snitt, fasade nord og plantegning kjeller samt søknad om bruksendring datert 27.02.2023.
- Tiltalelse til bruksendring av kjeller fra tilleggssdel til hoveddel datert 16.03.2023.
- Ferdigattest for bruksendring av kjeller fra tilleggssdel til hoveddel datert 16.06.2023.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det er fremlagt befræktelse på uavhengig kontroll våtrom datert 19.05.2022.

Det er fremlagt faktura på følgende:

- Service på luft-til-luft-varmepumpe datert 20.12.2022.
- Innkjøp av ytterdør 1. etg. datert 05.08.2020
- Faktura opplyst å være for takteking datert 05.05.2022
- Faktura for blikkenslagerarbeider på tak datert 31.03.2022.

For elektriske anlegg utført etter 1995-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:

- Datert 15.12.2020 vedrørende: Ny varmenatte i gulv på bad 2etg. Omgjøring av stikk ved vask. Byttet vifte og downlights i tak som eier selv har kjøpt. Omgjøring av lamper ved vask til 12V. Byttet alle dimmere, stikk og brytere utenfor bad til Ekko pluss.
- Datert 09.06.2021 vedrørende: Nytt opplegg for el-bil lader.
- Datert 22.03.2021 vedrørende: Montering av ny lampe over trapp. Montering av gammel lampe i gang 2etg. Eier hadde selv lamper. Innfresing av 2kammer boks for dimmere til lamper i trappegang 2etg. Montering av ledninger fra tak punkt i gang 2etg til ny lampe over trapp. Ledning lagt i stålrør på gulv på loft.

Dokumentasjon på el-tilsyn
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Samvarserklæring mangler på deler av anlegget.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringskjema

Fremlagt. Signert og datert: 29.11.2023



EIENDOM | 15050427, Skolegata 15, 3046 DRAMMEN

Side 18/21

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak, inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt brukslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «fålig». De fleste boliger i Norge er av eldre alder og normal utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilråsammenhengen vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereder kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 -40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er «klokt» å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Deresom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsnivå betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales i praksis innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe luktlighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og oppkledd murflater (vegger og gulv).



Elektrisk anlegg - [Fordelingsskap i kjeller]



Hovedstoppekrant - [Hovedstoppekrant plassert i skap for varmtvannsbereder på bad i kjeller]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk - [Sluk

Gylighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder. Et rapporten eldre skal den bygningssakkyndige kontaktes for å lage en ny rapport eller oppdatere den opprinnelige.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligseilforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktes når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og bygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydbolnhold, radonmålinger, innelklima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelser av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningskader, ombygningssmulighet, innredningsmulighet (eks vis rom under terreng, loft eller andre innredede arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for vaig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter ikke vel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktøk og skjevhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krævende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse fordelingsskap i gang kjeller]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordelerskap for rør-i-rør plassert i vegg på bad i kjeller]



Elektrisk anlegg - [Sikringsskap i entre 1 etg.]

bad/vaskerom kjeller]



Elektrisk anlegg - [Kursfortegnelse sikringskap i entre 1 etg.]



Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - [Fordeforderskap for rør-i-rør plassert i vegg i garderobrom 2 etg.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk bad 2 etg.]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset & Partners Drammen AS	Oppdragsnr.	11230107
Adresse	Skolegata 15		
Postnr.	3046	Sted	Drammen
Er det dødsbo?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Ja ☐ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	1991	Hvor lenge har du bodd i boligen?	32 år ☐ Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameie/br/aksjelaget) tegnet byggningsforsikring?	Jernbanens forsikringsselskap		
Selger 1 Fornavn	Merethe	Etternavn	Koldingsnes
Selger 2 Fornavn	Ørnulf	Etternavn	Haugsrud

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Se punkt 8. Nytt bad i 2.etasje utført etter TEK 17

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Roar Edwardsen, flis og membranarbeider.
Kjetil Røine. Rørleggerarbeider
Elmann Elektro AS: Elektroarbeider
Uavhengig kontroll: Stokker bygg AS v/Alf Kaare Stokker

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2011/2012: Nytt vaskerom med bad i underetasje
Rørarbeider Robert Torgersen
Mur, flis membranarbeider. Per Waage
Elektro: Elmann elektro AS
Alle arbeider utført etter TEK 10
-2021: Nytt bad i 2.etasje bygget opp fra bunnen av. Alt fra grunnarbeid til fliskonstruksjoner, rør og elektro er utført og kontrollert. iht. liste over April 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Roar Edwardsen, flis og membranarbeider.
Se liste i punkt 2.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: Kan overleveres til takstperson på takseringsdagen

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikke krav til byggemelding da det har vært bad her før

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: Ikke registrert feil på VA.

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Kjetil Gautneb

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Nytt vannledning inn til huset. Nytt avløp, skille kloakk og overvann i 1991

5.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjer/kjeller?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke observert vanninntrenging. Noe drenering er åpnet som følge av bygging av kjellerinngang. Her var alt i orden og vannet renner unna.
6.	Kjenner du til om det er/har vært problemer med liddetd/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Kontrollert og godkjent, siste feiling i høst 2023. Ikke behov for feiling før om fire år.
7.	Kjenner du til om det er/har vært skjevhet/etningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingen setninger utover normalt på et hundre år gammelt hus
8.	Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar 1. Det var en liten råteskade i takfot som ble utbedret før taket ble lagt om i 2001. 2. Gulv og membran i badegulv ble perforert av røtter da han monterte toalett ca.1991. Dette medførte lekkasje. Gulv i bad og himling og stubbeløft i rommet under ble skiftet ut og isolert på nytt som en forsikringsak.
9.	Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke observert
10.	Kjenner du til om det er/har vært skjevggkre i boligen?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke observert
11.	Kjenner du til om det er/har vært uttetheter i terrasse/garasje/tak/fasade?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingen terrasse eller garasje på eiendommen
12.	Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?	☐ Nei ☒ Ja, kun faglaert ☐ Ja, både av faglaert og ufaglaert / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglaert / egeninnsats Firmanavn AMP Isolering AS, Tømrermester Næss AS, Tømrermester Christoph Schauble Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: - Ca. 1992: Etterisolering av yttervegger og biftgulv. AMP Isolering AS - 2022: Omlegging av tak med ny taksten i tegl (Wienerberger) og blikkenslagerarbeider. Tømrermester Næss - 2018/19: Fasade mot sør-øst; ny kledning (kopi av eksisterende kledning) samt etterisolering. Nye vinduer i karnapp i stue. Nytt foldevindu i kjøkken. Ny inngangsdør. Utført av Tømrermester Schauble
13.	Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.	☐ Nei ☒ Ja, kun faglaert ☐ Ja, både av faglaert og ufaglaert / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglaert / egeninnsats Firmanavn Elmann elektro AS v/Asgeir Anfinsen Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Oppgradert elektrisk anlegg i store deler av huset. To nye sikringskapp
13.1	Forelegg det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?	☐ Nei ☒ Ja Kommentar Samsvarserklæringer mottatt Elmann Elektro AS
14.	Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke utført ekstern kontroll av el-anlegget. Det er ikke Oljetank, sentralfyr eller ventilasjon i boligen
15.	Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?	☐ Nei ☒ Ja Kommentar Ved biloppstillingsplass ute
16.	Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?	☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ingen ufaglærte arbeider som krever fagkompetanse utført
17.	Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.	☒ Nei ☐ Ja Kommentar 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser? ☐ Nei ☐ Ja Kommentar

Dette dokumentet er signert med PDF Advanced Electronic Signatures av IDU E-vite.no. Dette siver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Underetasje søkt og godkjent som hoveddel med ferdigattest i 2023

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar

Underetasje søkt og godkjent som hoveddel med ferdigattest i 2023

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullestendige, urktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke nei eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerskring punkt 9.1 og forskringsavtalen kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenekklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premiebudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenekleringskjemaset signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes bollsælgerforsikring ved salg av bolleieendom i følgende tilfeller:

- Det kan ikke tegnes boligseierforståelse ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
 - mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende linje, søsken, eller
 - mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
 - når salget skjer som ledd i sikretes næringsvirksomhet/er en næringsleiidom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

- Dersom det ikke foreligger risikovurd

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjøret
overtakelse

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfel, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredleparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på <https://buvsure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://www.buysure.no/boligselgerforsikring)

- ☒

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt der forsikringen i kraft når budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsprosedrang trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligleiidommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

- ☐

☐ Jeg ønsker ikke at tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- ☐

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 21/11/2023 19:32:07 (EES-version: 2)

Dette dokumentet er signert med PdfES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av IoffE-vitne.no. Dette sliver dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifiert av
SIGNICAT
29.11.2023



ENERGIATTEST



enova

Adresse	Skolegata 15		
Postnummer	3046		
Sted	DRAMMEN		
Kommunenavn	Drammen		
Gårdsnummer	19		
Bruksnummer	89		
Seksjonsnummer	—		
Andelsnummer	—		
Festernummer	—		
Bygtingsnummer	15851876		
Bruksenhetsnummer	H0101		
Merkekode	5cabda5-1912-4905-8d25-b278ebfac46d		
Dato	12.12.2023		

Energimarket anqir boligens energistandard.

Energimerket angir boligens energistandard. Energi

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 ikke bruket som bestemmer energikarakteren.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

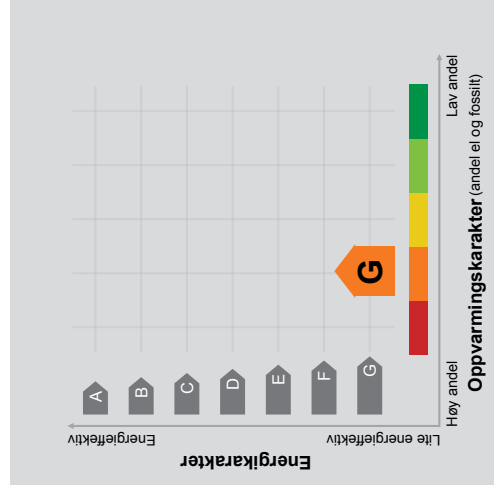
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.

Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, som dekkes av elektrisitet, olje eller 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.enerqimerking.no.





Tegnforklaring			
Matrikelnummer	MatrikelnummermedSnr	Husnummer med bokstav	
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	
Hekk	Teiggrænse god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrænse nøyaktighet (31 - 200 cm)	
Teiggrænsepunkt	Teiggrænse fiktiv	Bygningsdelinje	
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant	
Taksprang	Trapp inntill bygg	Veranda	
Midlinje bane	Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grænse	
Vegbom	Vegdekkekant	Vegrekkeverk	
Flaggstang	Gjerde	Loddrett mur	
Trapp	Svømmebasseng	Udefinerte bygg	
Bolig	Garasje og uthus	Annen næring	
Eiendom	Gang- og sykkelveg	Veg	
• Gatelys (belysningspunkt)	Mast	Skap	
Kabelkanal	Høydekurve	Lekeplass	
Sport- og idrettsplass	Bebygdt område	Annet	

20.11.2023 10:26:16 Det kan forekomme feil eller manglende opplysninger i informasjonen.

Side 2 av 2



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSVENTILER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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



Boligkjøperpakke Hus
- ditt nye hus ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Hus inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring, bygningsforsikring og innbo ekstra forsikring. Bygningsforsikringen kan oppgraderes til ekstra dekning mot et tillegg i prisen.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er ett uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokat hjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

Forsikring omfatter skade som følge av råtesopper og dyr. Og får du skadeinsekter, mus eller rotter i huset hjelper vi deg med bekjempelse.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med en forsikringssum på 2 millioner kroner.

Flytteforsikring
Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell
Innboforsikringen omfatter skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Renteforsikring
Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Bygningsforsikring

Vanlig bygningforsikring omfatter skade ved brann, røbrudd, innbrudd og andre plutselige og uforutsette skader. Kjøper du ekstra dekning i tillegg omfattes også skade hvis vann trenger inn gjennom tak og vegger og mer.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Hus?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Hus kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre

forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris	15.050 kroner	17.550 kroner
Hus med eget en/bnr, under 230 kvm BRA		
Hus med eget en/bnr, over 230 kvm BRA		

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året. Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 6.000 i bygningforsikring, kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Huseierne



Norsk takst



Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningsskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Les grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningsskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningsskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningsskyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningsskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

- Huseierne.no/boligsalg
- Norsktakst.no
- NEF.no
- Forbrukerrådet.no
- EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikkrettdelise av endringer i eiendomsmeulingsforskriften.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokattorening ved Eiendomsmeulingsgruppen, Eiendomsmeulerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeulerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmeuling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

For det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil meuler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til meuler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal meuler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgiver som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MiniD. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert for forbeholdet er avklart. Konterer gjerne med meuler før bud avgis.
4. Meuler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meuleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at meuler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgiver og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgiver. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meuleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil meuler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Meuleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

Norges Eiendomsmeulerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 11230107

Adresse: Skolegata 15, 3046 Drammen

Betegnelse: GNR 19, BNR 89 i Drammen kommune

Gis herved bud stort kr.

skriver

Budet er bindende til dato

/

-

kl:

ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold

☐ Annet

FINANSIERINGSPLAN - meuler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital

Kr

Lån (bank og saksbehandler)

Kr

Til sammen

Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig:

☐ Kontanter

☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til meuler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at meuler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til meuler.

NAV N 1:

PERSONNR:

NAV N 2:

PERSONNR:

ADR:

POSTNR/STED:

E-POST 1:

MOBIL 1:

E-POST 2:

MOBIL 2:

STED/DATO/KL:

UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Meulerhuset & Partners, Drammen Tlf: 901 47 380

Salgsoppgaven er opprettet 14.12.2023 og uformet iht. Lov om eiendomsmeuling av 29.06.2007.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

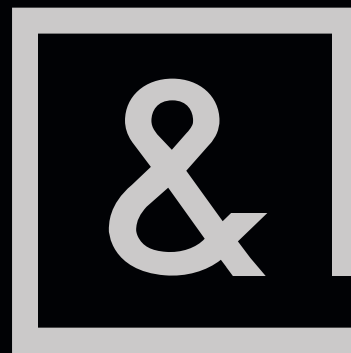


PÅ FLYTTEFOT? VI GJØR DET ENKELT.

Vi tilbyr utlånshenger til alle våre kunder.

www.partners.no

MEGLERHUSET
& PARTNERS



PARTNERS.NO