Godsetgata 18

Dialog
Eiendomsmegling

Enebolig
Sjarmerende frittliggende enebolig med garasje og koselig

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 390 000,-
Omkostninger: kr 130 990,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 501 090,-
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Fast eiendom
BRA-i / BRA: 102.0 m² / 102 m²

Ansvarlig megler

Geir Gundersen
Tel: 91627523
geir@dialogeiendom.no

Dialog Drammen
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

EIENDOM NORGE

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk


Godsetgata 18




ILLUSTRASJON
GENERERT AV KI

FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Sjarmerende eldre enebolig med innredet loftsetasje. Eiendommen er endel oppgradert de siste årene og framtstår med normal god standard.

Blant annet nevnes:
2009: Byttet rør i pipa (Drammensregionens Brannvesen IKS avholdt tilsyn 23.04.2026. Det ble under dette tilsynet ikke funnet noen avvik)
2010: Utvendig kledning byttet
2010: Noen vinduer er byttet
2011: Installert luft-til luftvarmepumpe
2012: Nye plater på utvendig tak
2012: Elektrisk anlegg oppgradert med automatsikringer (el sjekk med rapport foreligger)
2011: Garasje bygget (19 kvm) på støpt såle
2014: Varmtvannsbereder byttet
2022: Baderom oppgradert med ny Wc og innredning
2024: Nyere laminatgulv i innredet loftsrom

BYGGEMÅTE
Grunnmuren er av stein/ betong, og det er såleblokk under grunnmur av blokker. Tilbygg har ukjent fundamentering. Drenering er eldre dato og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Tilbygg av bindingsverk.

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Det er montert snøfangere på tak, og stigetrinn for feier. Taknedløp stedvis koblet på rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Taket er saltak med sperrekonstruksjon. Skråtak på tilbygg med taksperrer.

Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer på begge soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2016.

Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom? nytt dusjkabinett og ny innredning, samt dekorfliser på gulv
Hva ble gjort og når? i 2024. Arbeid gjort selv. Konnerud rør har skiftet ut rør i år på dusjkabinett utløp. har kvittering på det .
Hvem utførte arbeidet? Ufaglært
Hva ble utført av ufaglært? Montert og hengt opp innredning

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget? Avløpsrør under bakken i kjeller røk . Gravet opp,byttet og støpt,samt sanert gammel septikktank i 2018. Utført av Lyhus Transport og service på graving og rørleggerarbeid . Kvittering på arbeidet.

2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? Ja
Hva ble gjort og når? 2018 byttet avløpsrør og sanert gammel septikktank.
Hvem utførte arbeidet? Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? All graving og rørleggerarbeid utført av Lyhus Transport og service
Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? Faktura

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja
Hva ble gjort og når? 2012 byttet til nytt sikringskap
Hvem utførte arbeidet? Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? A & B Elektro .Ansvar for hele prossesen
Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet? Annet

Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger? Bekreftelse fra EB nett. Innehar dessverre ikke alle papirer, pga dødsfall.

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget? Ja
Beskriv resultatet av kontrollen? El kontroll hvert 10 år. Har aldri hatt noen avvik på kontrollene.

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm? Ja

5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? Ja Beskriv feilen eller omfanget? Tidligere eiere satte ned rør i pipa i ca 2008. Det har ikke vært noen avvik her i etterkant . Hadde kontroll nå i 2026 med 0 avvik.

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? Ja
Beskriv feilen eller omfanget? Det er sprekker i grunnmur. Gulver er skjeve, men dette må nesten påregnes da huset er fra 1900.

7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? Ja
Hva ble gjort og når? takplater og takrenner ble byttet i 2012
Hvem utførte arbeidet? Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? Husker ikke navn på firma og har heller ikke kvitteringer pga dødsfall, så de er dessverre ikke funnet.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget? Det er 3-4 bord over vedbod som bør byttes ut pga fukt/råte . Usikker på om det kommer fra overtak eller takrenne .

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? Ja
Hva ble gjort og når? 2009-2010 byttet kledning og flere vinduer
Hvem utførte arbeidet? Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet? Vet ikke navn på firma og har heller ikke kvittering pga dødsfall.
Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja
Beskriv forholdene? Det er vel i Kommunens planer at det er mulig at det skal bygges på Arbo jordet, bl a idrettshall og leiligheter ,samt leiligheter ved gamle sagbruket. Men det er ingenting der enda som er bekreftet.

TILSTANDSRAPPORT

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Ikke er undersøkt (TG IU):
Oljetank
Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

Boligen har fått følgende TG2:
Taktekking
Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Vurdering av avvik: Registrert skade på vindskibord ved inngangsparti.
Konsekvens/tiltak: Det bør foretas utbedring av skadet vindskibord, samt kontroll av takkonstruksjonen i det berørte området for å avdekke eventuelle følgeskader. Dersom skaden ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse og følgeskader på bygget.
Taktekking med stålplater har en estimert teknisk levetid på 30-40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Takrenner og nedløp er av metall. Det er montert snøfangere på tak, og stigetrinn for feier.
Taknedløp stedvis koblet på rør for bortledning av overvann fra grunnmur.
Vurdering av avvik: Det anbefales å montere heldekkende beslag på skorstein over tak for å redusere vedlikeholdsbehovet og risikoen for lekkasjer i utsatte overganger. Takbeslag og gradrenner er kun besiktiget fra bakkenivå. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstanden på disse i sin helhet.
Konsekvens/tiltak: Mangelfulle beslag kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales heldekkende beslag på skorsteinen, samt nærmere kontroll av takbeslag og gradrenner.

Takkonstruksjon/Loft
Taket er saltak med sperrekonstruksjon. Skråtak på tilbygg med taksperrer.
Vurdering av avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.
Konsekvens/tiltak: Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg - og råteskader i konstruksjonen. Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning. Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes. Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Yttervegger/Veggkonstruksjon
Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning. Tilbygg av bindingsverk. Fasade mot gårdsplass malt i 2025.
Vurdering av avvik: Det mangler musebånd stedvis ved nedre del av kledningen. Monterte musebørster har stedvis løsnet eller falt ned. Vindsperren er stedvis ikke tilstrekkelig klemt eller festet.
Konsekvens/tiltak: Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer. Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr. Mangelfull innfesting av vindsperre kan medføre luftlekkasjer og redusert vindtetting.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduene er malte og har 2-lags glass. Vinduer på begge soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2016.
Vurdering av avvik: Helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk. Registrert noe fuktmerker på vindu soverom 1. etasje.
Konsekvens/tiltak: Tilstandsgrad settes med ref til alder og levetid på bygningsdelen, hvor nedre del av levetiden er passert på de fleste vinduene. Konsekvens anses å være varmetap, redusert komfort og risiko for trekk og kondensering på innvendige flater, samt vedlikeholdsbehov. Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Ytterdører
Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.
Vurdering av avvik: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.
Konsekvens/tiltak: Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging. Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år. Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller. Justering / vedlikehold kan påregnes.

Terrasser og plattinger på terreng
Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.
Vurdering av avvik: Det er registrert noe enkel undersøttelse med treverk mot terreng.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres bedre og mer varig understøttelse av plattingen for å sikre stabilitet. Mangelfull understøttelse kan føre til skjevheter, redusert levetid.

Overflater - gulv
Gulvet er belagt med laminat. Gulv av tre.
Vurdering av avvik: Det er registrert ujevnheter og svikt i gulvet.
Konsekvens/tiltak: Påregnelig med vedlikehold og utbedringer av registrerte forhold. Tiltak vurderes utført etter behov.

Overflater - vegger og himlinger
Vegger og himlinger har overflater med trepanel, tapet og malte flater.
Vurdering av avvik: Det er registrert manglende listverk og uferdige overganger i 2. etasje.
Tapet i himling på soverom i 1. etasje har stedvis løsnet fra underlaget.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og ferdigstillelse av overflater.

Rom under terreng
Gulv og vegger i rom under terreng er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Vurdering av avvik: Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig da det er vegger av mur. Det er påvist symptom på setninger (skråriss). Det er registrert spor etter borebiller og noe svekket treverk. Målt trefuktighet var ca. 15 %.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle fukt- eller vannskader, da rom under terreng med murvegger er utsatt for slike problemer. Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet. Det anbefales å undersøke årsak og omfang av setningene nærmere.
Forholdet bør følges opp over tid, og ved tegn til utvikling bør nødvendige tiltak iverksettes, eventuelt etter vurdering av kvalifisert fagperson.
Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.
Konstruksjoner under terreng / krypkjellere er fuktutsatte.
Mangelfull ventilasjon kan bidra til ugunstige fuktforhold og økt risiko for skader. Det anbefales nærmere undersøkelser for å avklare om det er aktivt angrep av borebiller. Behandling eller sprøyting av berørte områder kan vurderes som tiltak ved påvist aktivitet.
Svekket treverk må vurderes med hensyn til behov for utbedring eller utskifting. Det bør også etableres inspeksjonsmulighet til den utilgjengelige delen av krypkjelleren. Målt trefuktighet på 15 % indikerer ikke forhøyet fuktnivå på målepunktet, men utelukker ikke fuktproblemer andre steder eller ved andre årstider.

Innvendige trapper
Det er malt tretrapp.
Vurdering av avvik: Synlige tegn på aldersrelatert slitasje og slitte trinnflater. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
Konsekvens/tiltak: Vedlikehold kan påregnes ut fra ønsket standard. Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

Innvendige dører
Innvendig behandlede dører
Vurdering av avvik: Det er registrert overflateavvik og skjevheter på enkelte innvendige dører.
Konsekvens/tiltak: Det bør utføres justering og eventuell overflatebehandling av dører med skjevheter og overflateavvik, for å sikre god funksjon.

Skadedyr og fuktkrevende insekter
Det er ikke opplyst om problemer med skadedyr eller fuktkrevende insekter i boligen, ifølge eierens kjennskap.
Vurdering av avvik: Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.
Konsekvens/tiltak: Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling. Det anbefales ytterligere undersøkelse av fagekspert.

Overflater og innredning, kjøkken
Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Vurdering av avvik: Kjøkkeninnredningen har synlig slitasje, og enkelte fronter henger noe. Innredningen er av eldre dato.
Konsekvens/tiltak: Kjøkkenet kan påregnes en tidsmessig oppgradering med tiden.

Innvendige vannledninger
Innvendige vannledninger er av kobber og nyere plast (rør-i-rør). Eier opplyser at det meste av røropplegget er skiftet, med unntak av en rørstrekning under boligen.
Vurdering av avvik: Kobberrør av eldre dato har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak: Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping
Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Innvendige avløpsrør
Synlig avløpsrør av jern
Vurdering av avvik: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk/levetidstabeller.

Ventilasjon
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer. Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)
Det er installert luft-til-luft varmepumpe. Ikke ytterligere kontrollert. Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.
Vurdering av avvik: Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.
Konsekvens/tiltak: Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari. Det bør utføres service på anlegget.

Varmtvannsbereder/tank
Det er ca. 120 liters varmtvannstank.
Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
Konsekvens/tiltak: Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet. Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank. Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.

Fuktsikring og drenering
Drenering er eldre dato og er utført med naturlig avrenning i grunnen.
Vurdering av avvik: Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende. Mangelfull drenering kan føre til opphopning av vann rundt grunnmuren eller fundamentet. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i kjelleren og svekkelse av bygningsstrukturen. Grunnmur/kjeller er oppført etter eldre byggeskikk, og det er ikke registrert moderne utvendig fuktsikring av grunnmur. Eventuelle drenerings- eller fuktsikringstiltak bør derfor vurderes særskilt før utførelse.
Aktuelle skånsomme tiltak kan være forbedring av terrengfall, bortledning av takvann, lokale fuktsikringstiltak og kontrollert lufting/avfukting.

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.
Vurdering av avvik: Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Konsekvens/tiltak: Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader. Eldre støpejernsledninger har økt

risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer. Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

Boligen har fått følgende TG3:
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Vurdering av avvik: Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvene. Følgende høydeforskjeller er målt: Kjøkken: ca. 12 mm. Stue: ca. 90 mm. Stort soverom i 2. etasje: ca. 70 mm. Loftsrom: ca. 75 mm. Det er særlig registrert ujevnheter og svikt i gulvet i loftsstuen, med glipper i laminatskjøter.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes ujevne gulv og lokale utbedringer. Oppretting av gulvene vil kreve mer omfattende tiltak. Skjevhetene kan ha sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsutførelse og setninger over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren er av stein/ betong, og det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Tilbygg har ukjent fundamentering.
Vurdering av avvik: Det er påvist store riss/ sprekker i grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling. Store riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres/kontrolleres av fagperson for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen. Kostnadsomfanget er usikkert og vil avhenge av resultatet fra nærmere undersøkelser. Mer omfattende fundamenteringsarbeider kan ikke utelukkes.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Terrengforhold
Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.
Vurdering av avvik: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.
Konsekvens/tiltak: Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen. Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering. Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom/bad, generelt
Baderom i 1. etasje. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvbelegget ved dørterskelen er målt til ca. 5 mm. Dørterskelen har en oppkant på ca. 7 cm. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert varmelampe. Det er mekanisk avtrekk med elektrisk vifte av eldre type. Viften fungerte ved befaringen. Tilluft via dør.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet har stedvis fall mot vegg ved servant.
Gulvbelegget er ikke klemt til sluket, og det er registrert utettheter ved sluktilslutningen.
Høydeforskjellen mellom sluk og gulvbelegg ved dørterskel er kun ca. 5 mm. Våtrommet har eldre overflater og tettesjikt med betydelig alder.
Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Mangelfullt fall og utettheter ved sluk medfører risiko for at vann ikke ledes til sluket, og at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

AREALER
Totalt bruksareal: 102,0 m²
- BRA-i: 102,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

BYGGEÅR
1900

INNHOLDSBESKRIVELSE
Hovedetasje 78 kvm bra-i:
Entré, stue, trappehall, soverom, gang, bad/wc og kjøkken. Overbygget inngangsparti med terrasse. Utgang til terrasse og hage fra kjøkken.

Loftsetasje 24 kvm. bra-i:
Gang, 2 soverom, bod og innredet loftsrom. Enkelte rom i 2.etasje har ikke tilfredsstillende tilkomst / døråpning, men er valgt medberegnet i BRA-i.

Kjeller er ikke måleverdig iht gjeldene måleregler grunnet lav takhøyde. Det er målt mellom 1,7-1,8 m. Kjeller har et areal på ca. 38 m². Adkomst fra entré via luke i gulvet med bratt trapp ned.

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Drammensregionens Brannvesen IKS avholdt tilsyn 23.04.2026. Det ble under dette tilsynet ikke funnet noen avvik.
Siste feiing ble avholdt 11.05.2023.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke rød og energikarakter F er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger er av kobber og nyere plast (rør-i-rør). Eier opplyser at det meste av røropplegget er skiftet, med unntak av en rørstrekning under boligen. Synlig avløpsrør av jern. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Det er ca. 120 liters varmtvannstank. Boligen har åpent elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje. Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble kontrollert av kvalifisert elektrofaglig personell. Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

ELEKTRISK ANLEGG
Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen. Selger har nylig hatt el kontroll og rapport foreligger. Ingen feil funnet.

LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

TOMTEN
314,00 m² eiet tomt

Opparbeidet eiertomt med gruset gårdsplass og plenlagt hage med hekker og prydbusker.

PARKERING
Parkering i nyere garasje og gårdsplass.

Garasjen er bygget i 2011 og er oppført med støpt gulv og yttervegger i bindingsverk. Saltak med bordtak og takpapp. Takrenner og nedløp av stål. Garasjen har leddport av aluminium uten portåpner og separat sidedør. Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Beliggende sentralt på Gulskogen med kort gangavstand til togstasjon, Gulskogen senter, skoler, buss og idrettsanlegg. Den idylliske elvepromenaden ligger bare noen hundre meter nedenfor og tar deg helt inn til byen og til det nye sykehuset. Eiendommen er solrik.

SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjorde i 2025 kr. 14 862,-.

Dette var fordelt slik:
Vann: 3.401,-
Avløp: 5.652,-
Renovasjon(RfD): 5.201,-.
Feiegebyr: 608,-.

Ovennevnte er basert på selgers forbruk av 72 m3 vann. Dette anses som et lavt forbruk og det må forventes høyere forbruk og avgifter for ny eier.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Strøm, bygningsforsikring, innboforsikring, tv/internett og generelle vedlikeholdskostnader.

NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Fremtind Forsikring AS med polisenummer: 16821311

FORMUESVERDI
Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2025:
Som primærbolig kr. 1 079 640,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig. Som sekundærbolig kr. 4 318 559,00,- ved annen bruk av eiendommen. Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 109 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Pantattest kjøper kr 250,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 520 990,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige forsikring. Se kjøpers omkostninger eller vedlagt skriv fra Gjensidige for pris. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

OFFENTLIGE FORHOLD

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG FERDIGATTEST
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 03.12.2008.
Det foreligger ferdigattest for garasje datert 03.09.2013.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Kommunen opplyser at de ikke kan finne byggetegninger i sine arkiver. Megler får derfor ikke kontrollert dagens planløsning opp mot godkjente tegninger. Det kan forekomme avvik fra hva som faktisk er bygge søkt og hva kommunen har godkjent. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side i etterkant.

Det foreligger tegninger for garasje.

REGULERING
Kommunedelplan - Kommunedelplan for Gulskogen Nord (18.6.2025)

Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)
Kombinert bebyggelse og anleggsformål - Nåværende
Miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur
Flomfare
Byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav

Regulering under arbeid:
Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Detaljregulering for Martha Sundlands gate 20
https://plandialog.isy.no/detailsplan/nolayout/3301/20260001/true/false

Felt S8 er areal til vei i henholdsvis Godsetgata og Baker Thoens Alle. Dette arealet er planlagt detaljregulert i denne prosessen. Gjennom planprosessen skal det avklares om regulering av 4 felts vei skal videreføres for Baker Thoens alle. Se vedlagt kart i salgsoppgaven

https://plandialog.isy.no/storage/downloads/20260001_Kunngjøring-oppstart_20260314.pdf?skoid=3e790d83-9c8d-4c1f-ae31-d9f6dd258ab4

VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver. Servitutter har ikke vært mulig å innhente pga alder.:

Dnr. 900044, tgl. 04.12.1893 - Utskifting
Nordre Skogen sameie

Dnr. 900045, tgl. 04.12.1893 - Utskifting
Nordre Skogen sameie

Dnr. 901555, tgl. 19.02.1931 - Erklæring/avtale
Makeskiftebrev mellom d.e. og bnr. 4 vedr. reg. av grensen
samt avkall på sin part i Nordre Skogen skog

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Godsetgata 18
12/18/0/0 i Drammen

Type bolig: Enebolig

SELGER
Ingunn Myrbakken

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 2260145
Ansvarlig megler: Geir Gundersen

Dialog Drammen
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

OM SALGSOPPGAVEN
Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg: Selgers egenerklæring, tilstandsrapport, energiattest og kommunale opplysninger.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

KJØPSVILKÅR

OVERTAKELSE
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

BOLIGKJØPERFORSIKRING
Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet. Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring i Gjensidige.

BUDGIVNING
Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside/finn. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. 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, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel). Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

PERSONVERN
Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

VISNING
Ved fellesvisninger er det visningspåmelding. Kontakt megler på telefon eller via linken visningspåmelding for å avtale tidspunkt. Påmelding må skje før kl. 12.00 på visningsdagen. Ved visning i helg må påmelding skje før kl. 15 på fredag. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Er du interessert i å ta en kikk på boligen og det ikke er annonsert fellesvisning? Ta kontakt med megler så finner vi et tidspunkt som passer.

HVITVASKINGSREGLENE
I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

MEGLERS VEDERLAG
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,600 % av salgssummen inkl. mva (minimum 62 000 inkl. mva)

Visning/overtagelse pr. gang : 3 300,00
Oppgjørshonorar: 9 985,00
Tilretteleggingsgebyr: 13 900,00
Garantipremie : 1 590,00
Pantattest kjøper: 250,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 74 895.
Samlet skal selger betale ca. kr. 137 840 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

PLANTEGNING 1.ETASJE










WANT
HAPPEN SOME
IT WOULD
OTHERS


Life is Beautiful




Kitchen Rules



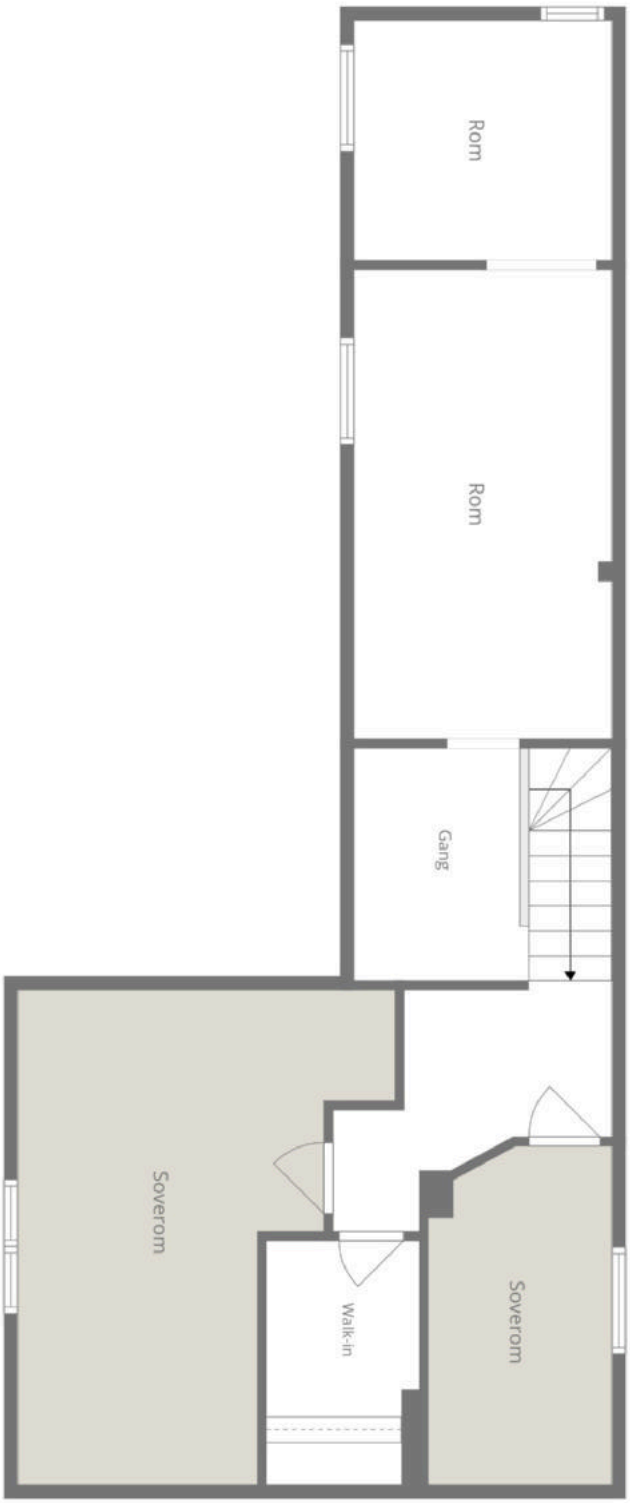








PLANTEGNING 2.ETASJE







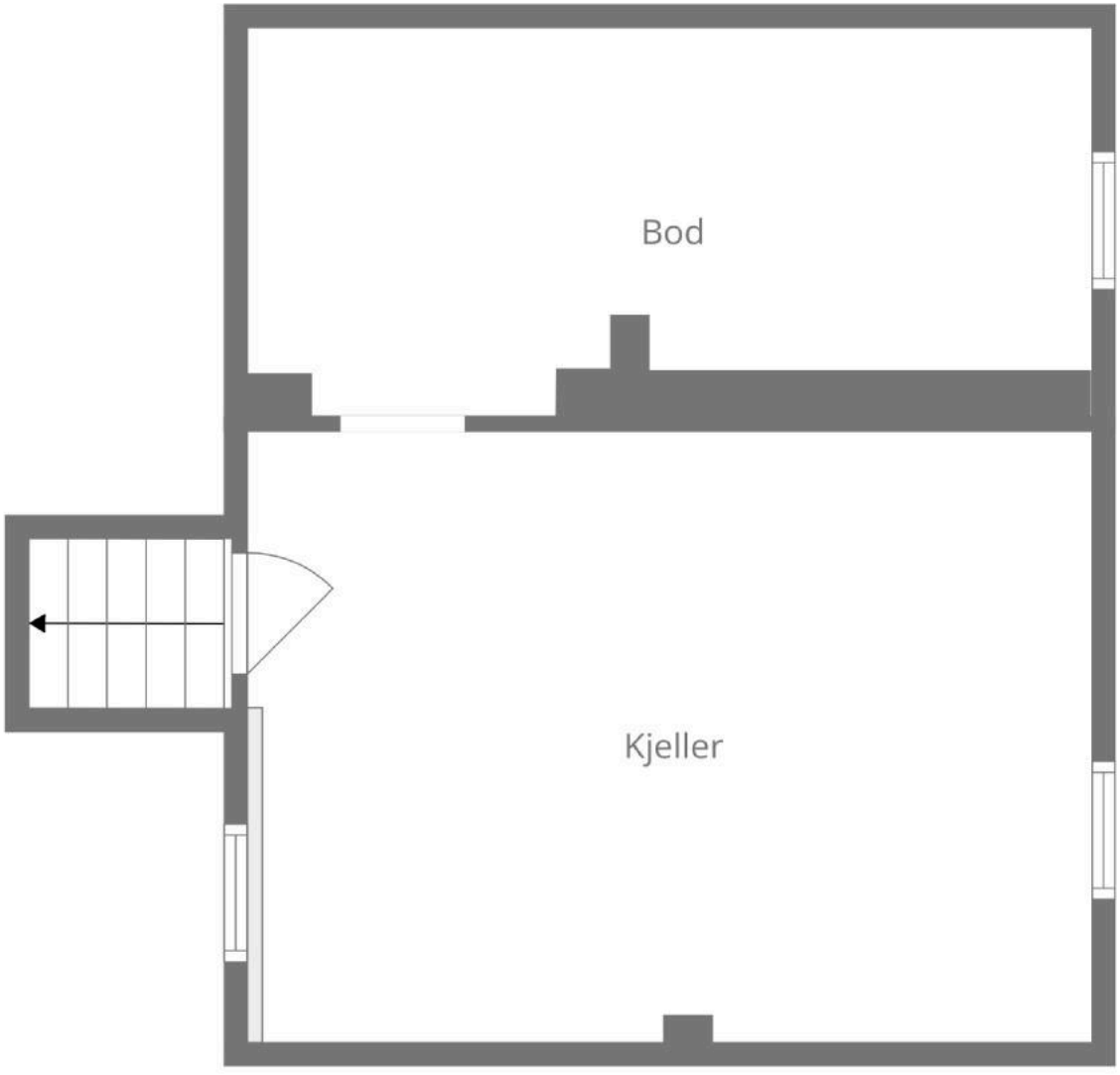



relax





PLANTEGNING KJELLER














ILLUSTRASJON
GENERERT AV KI

Egenerklæring for boligsalg

Godsetgata 18, 3048 DRAMMEN

MEGLERAVDELING	OPPDRAGSNUMMER	GYLDIG TIL
Dialog avd. Drammen	2260145	07.10.2027

SELGERE	EIENDOMSTYPE	OVERTATT
Ingunn Myrbakken	Enebolig	2009

- Selger kjenner til eiendommen
- Selger har selv bodd i boligen
- Eneboligen har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Ja, hele eiertiden.
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Fremtind
Forsikringsnummer	16821311

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Nei, ikke som jeg kjenner til
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?	Ja
Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?	nytt dusjkabinett og ny innredning,samt dekorfliser på gulv
Hva ble gjort og når?	i 2024.Arbeid gjort selv. Konnerud rør har skiftet ut rør i år på dusjkabinett utløp. har kvittering på det .
Hvem utførte arbeidet	Ufaglært

Hva ble utført av ufaglært?	Montert og hengt opp innredning

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Avløpsrør under bakken i kjeller røk . Gravet opp,byttet og støpt,samt sanert gammel septikktank i 2018. Utført avv Lyhus Transport og service på graving og rørleggerarbeid . Kvittering på arbeidet .
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Ja
Hva ble gjort og når?	2018 byttet avløpsrør og sanert gammel septikktank.
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	All graving og rørleggerarbeid utført av Lyhus Transport og service
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Faktura

Ventilasjon

3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til
3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Nei, ikke som jeg kjenner til
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Ja
Hva ble gjort og når?	2012 byttet til nytt sikringskap .
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	A & B Elektro .Ansvar for hele prossesen .
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Ja
Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?	Annet
Spesifiser så godt du kan hvilken dokumentasjon som foreligger.	Bekreftelse fra EB nett .Innehar dessverre ikke alle papirer , pga dødsfall.
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Ja
Beskriv resultatet av kontrollen	El kontroll hvert 10 år .Har aldri hatt noen avvik på kontrollene.
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Ja

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Tidligere eiere satte ned rør i pipa i ca 2008. Det har ikke vært noen avvik her i etterkant . Hadde kontroll nå i 2026 med 0 avvik.

5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Ja
Beskriv feilen eller omfanget	Det er sprekker i grunnmur .Gulver er skjeve ,men dette må nesten påregnes da huset er fra 1900.
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Ja
Hva ble gjort og når?	takplater og takrenner ble byttet i 2012 .
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Husker ikke navn på firma og har heller ikke kvitteringer pga dødsfall , så de er dessverre ikke funnet .
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Beskriv feilen/skaden og omfanget	Det er 3-4 bord over vedbod som bør byttes ut pga fukt/råte . Usikker på om det kommer fra overtak eller takrenne .
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Ja
Hva ble gjort og når?	2009-2010 byttet kledning og flere vinduer .
Hvem utførte arbeidet	Faglært
Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?	Vet ikke navn på firma og har heller ikke kvittering pga dødsfall.
Har du dokumentasjon på arbeidet?	Nei

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til
9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Skadedyr

10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter?	Nei, ikke som jeg kjenner til
10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser?	Nei, ikke som jeg kjenner til

10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest?	Nei, ikke som jeg kjenner til
11.3 Har eiendommen en utleiedel?	Nei
11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Nei, ikke som jeg kjenner til
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Ja
Beskriv forholdene	Det er vel i Kommunens planer at det er mulig at det skal bygges på Arbo jordet ,bl a idrettshall og leiligheter ,samt leiligheter ved gamle sagbruket . Men det er ingenting der enda som er brekreftet .

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?	Nei

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Nei, ikke som jeg kjenner til

14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Nei, ikke som jeg kjenner til
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Nei, ikke som jeg kjenner til

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ingunn Myrbakken	**2026-10-07**

Identification

Ingunn Myrbakken

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Godsetgata 18, 3048 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 12, bnr. 18

Markedsverdi

4 400 000

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 102 m²



Befaringsdato: 08.10.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 21210-13695 **Referansenummer:** IX5017

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Steffen Hegle-Olsen

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

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Steffen Hegle-Olsen
Uavhengig Takstingeniør
steffen@drammentakst.no
472 63 324

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kar kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende enebolig over to plan, opprinnelig oppført i tømmerkonstruksjon og senere tilbygget. Det medfølger en frittliggende garasje på eiendommen.

Boligen er opprinnelig oppført rundt 1900, etter datidens byggeskikk og krav. Bygningen avviker derfor naturlig fra dagens standard med hensyn til blant annet energieffektivitet, inneklima og tekniske løsninger.

Det er registrert betydelige skjevheter i etasjeskillene og sprekker i grunnmuren. Forholdene kan ha sammenheng med setninger, men årsaken er ikke avklart.

Det er registrert spor etter borebiller og stedvis svekket treverk i kjeller/krypkjeller. I etterkant av befaringen er det fremlagt rapport fra skadedyrtekniker som bekrefter aktivitet av stripet borebille. Angrepet vurderes som moderat, og fuktreduserende tiltak anbefales.

Boligen har behov for vedlikehold og oppgraderinger av flere bygningsdeler, særlig våtrommet.

For øvrig vises det til rapportens beskrivelser av de enkelte bygningsdelene.

Enebolig - Byggeår: 1900

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall.
Det er montert snøfangere på tak, og stigetrinn for feier.
Taknedløp stedvis koblet på rør for bortledning av overvann fra grunnmur.
Taket er saltak med sperrekonstruksjon.
Skråtak på tilbygg med taksperrer.

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
Tilbygg av bindingsverk.
Fasade mot gårdsplass malt i 2025.

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer på begge soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2016.
Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Gulv av tre.
Vegger og himlinger har overflater med trepanel, tapet og malte flater.

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet.

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.

Rom under terreng:
Gulv og vegger i rom under terreng er av betong/mur.

Det er malt tretrapp.
Innvendig behandlede dører

VÅTROM Gå til side

Baderom i 1. etasje.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvbelegget ved dørterskelen er målt til ca. 5 mm.
Dørterskelen har en oppkant på ca. 7 cm.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert varmelampe.
Det er mekanisk avtrekk med elektrisk vifte av eldre type. Viften fungerte ved befaringen. Tilluft via dør.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i kjøkkenskap, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og nyere plast (rør-i-rør).
Eier opplyser at det meste av røropplegget er skiftet, med unntak av en rørstrekning under boligen.
Synlig avløpsrør av jern
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje.
Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble kontrollert av kvalifisert elektrofaglig personell.
Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering er eldre dato og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Grunnmuren er av stein/ betong, og det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Tilbygg har ukjent fundamentering.

Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	121 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m²
Totalpris	4 400 000

Arealer

Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger

Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 1 800 000

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Garasje

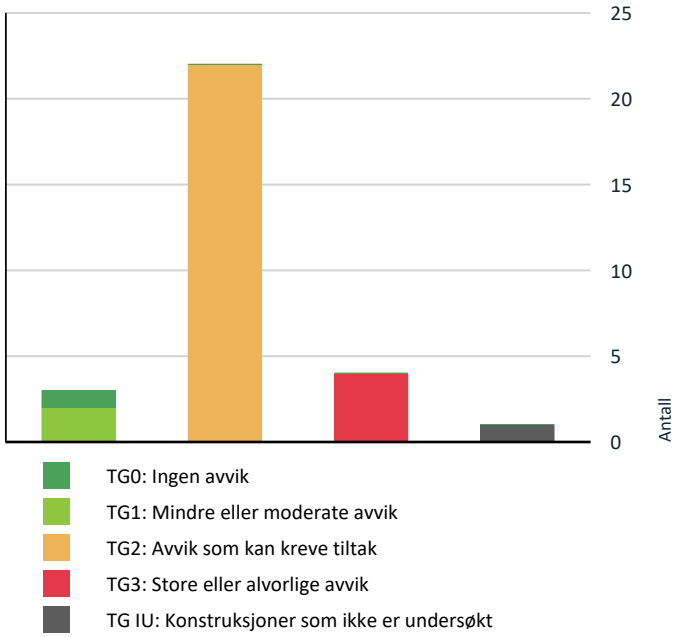
• Det foreligger ikke tegninger

Det er fremlagt kommunal tillatelse datert 13.04.2011 for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje. Det foreligger også ferdigattest for garasjen, datert 03.09.2013.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

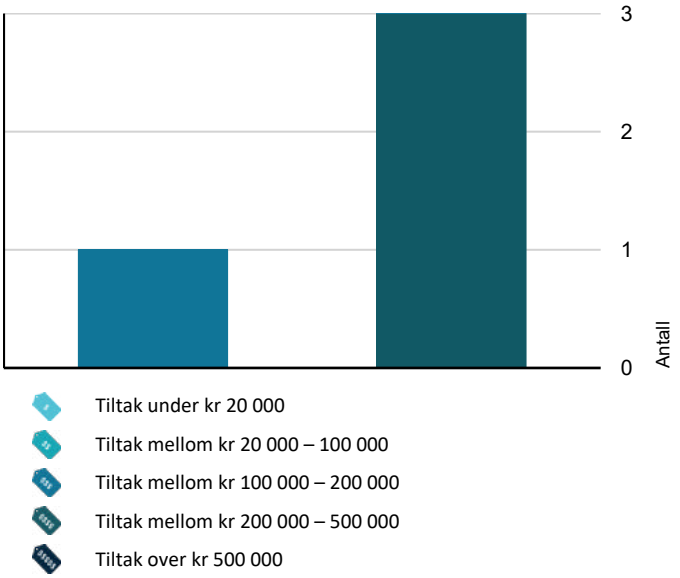
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvene.
Følgende høydeforskjeller er målt:
- Kjøkken: ca. 12 mm
- Stue: ca. 90 mm
- Stort soverom i 2. etasje: ca. 70 mm
- Loftsrom: ca. 75 mm

Det er særlig registrert ujevnheter og svikt i gulvet i loftsstuen, med glipper i laminatskjøter.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist store riss/ sprekker i grunnmuren.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

- Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet har stedvis fall mot vegg ved servant.
- Gulvbelegget er ikke klemt til sluket, og det er registrert utettheter ved sluktilslutningen.
- Høydeforskjellen mellom sluk og gulvbelegg ved dørterskel er kun ca. 5 mm.
- Våtrommet har eldre overflater og tettesjikt med betydelig alder.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Registrert skade på vindskibord ved inngangsparti.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det anbefales å montere heldekkende beslag på skorstein over tak for å redusere vedlikeholdsbehovet og risikoen for lekkasjer i utsatte overganger.
Takbeslag og gradrenner er kun besiktiget fra bakkenivå. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstanden på disse i sin helhet.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det mangler musebånd stedvis ved nedre del av kledningen. Monterte musebørster har stedvis løsnet eller falt ned.
Vindsperren er stedvis ikke tilstrekkelig klemt eller festet.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Registrert noe fuktmerker på vindu soverom 1. etgasje.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er registrert noe enkel understøttelse med treverk mot terreng.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert ujevnheter og svikt i gulvet.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Det er registrert manglende listverk og uferdige overganger i 2. etasje.

Tapet i himling på soverom i 1. etasje har stedvis løsnet fra underlaget.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side

Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig da det er vegger av mur.
Det er påvist symptom på setninger (skråriss).
Det er registrert spor etter borebiller og noe svekket treverk.

Målt trefuktighet var ca. 15 vekt%.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Synlige tegn på aldersrelatert slitasje og slitte trinnflater.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er registrert overflateavvik og skjevheter på enkelte innvendige dører.

Innvendig > Skadedyr og fuktkrevende insekter Gå til side

Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør av eldre dato har usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side

Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering Gå til side

Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Kjøkkeninnredningen har synlig slitasje, og enkelte fronter henger noe. Innredningen er av eldre dato.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1900

Kommentar
Byggeår er hentet fra eiendomsverdi

Anvendelse
Enebolig

Standard
Bygget holder hovedsakelig en normal standard med ref til alder og byggeår.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og kan påregnes oppgradering av enkelte bygningsdeler. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med stål-/aluminiumsplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Registrert skade på vindskibord ved inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas utbedring av skadet vindskibord, samt kontroll av takkonstruksjonen i det berørte området for å avdekke eventuelle følgeskader. Dersom skaden ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse og følgeskader på bygget.

Taktekking med stålplater har en estimert teknisk levetid på 30-40 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp er av metall.
Det er montert snøfangere på tak, og stigetrinn for feier.
Taknedløp stedvis koblet på rør for bortledning av overvann fra grunnmur.

Vurdering av avvik:
• Det anbefales å montere heldekkende beslag på skorstein over tak for å redusere vedlikeholdsbehovet og risikoen for lekkasjer i utsatte overganger.
Takbeslag og gradrenner er kun besiktiget fra bakkenivå. Det har derfor ikke vært mulig å kontrollere tilstanden på disse i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfulle beslag kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og skader i tilstøtende konstruksjoner. Det anbefales heldekkende beslag på skorsteinen, samt nærmere kontroll av takbeslag og gradrenner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er saltak med sperrekonstruksjon.
Skråtak på tilbygg med taksperrer.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• Dårlig ventilering kan føre til opphopning av fukt, med risiko for kondens, mugg- og råteskader i konstruksjonen.
• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.
• Det anbefales å være oppmerksom på risikoen og vurdere nærmere undersøkelser ved tegn til avvik eller i forbindelse med fremtidige arbeider.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har tømmerkonstruksjon med liggende bordkledning.
Tilbygg av bindingsverk.
Fasade mot gårdsplass malt i 2025.

Vurdering av avvik:
• Det mangler musebånd stedvis ved nedre del av kledningen. Monterte musebørster har stedvis løsnet eller falt ned.
Vindsperren er stedvis ikke tilstrekkelig klemt eller festet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende gnagesikring kan føre til at skadedyr kommer inn i konstruksjonen, med risiko for skader og hygieniske problemer.
• Det anbefales å etablere gnagesikring for å hindre tilgang for skadedyr.
• Mangelfull innfesting av vindsperre kan medføre luftlekkasjer og redusert vindtetting.





Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags glass.
Vinduer på begge soverommene i 2. etasje ble skiftet i 2016.

Vurdering av avvik:

• Helhetsvurdering med generell slitasjegrad på vinduer av eldre dato med slitte tettelister og noe værslitt treverk.

Registrert noe fuktmerker på vindu soverom 1. etgasje.

Konsekvens/tiltak

• Tilstandsgrad settes med ref til alder og levetid på bygningsdelen, hvor nedre del av levetiden er passert på de fleste vinduene.

Konsekvens anses å være varmetap, redusert komfort og risiko for trekk og kondensering på innvendige flater, samt vedlikeholdsbehov.

Feil ved tettefunksjonen kan føre til kondens, nedsatt varmeisolasjonsevne og trekk. Listene utsettes for slitasje og nedbrytning i en naturlig aldringsprosess.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Ytterdørene og balkongdøren er utført i treverk. Balkongdøren er skiftet i senere tid.

Konsekvens/tiltak

• Utetthet mellom dørblad og karm kan føre til trekk, varmetap og risiko for fuktinntrenging.

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Ytterdører har en estimert teknisk levetid på 20-30 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.
Justering / vedlikehold kan påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er platting på terreng som ligger inntil boligen.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe enkel understøttelse med treverk mot terreng.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres bedre og mer varig understøttelse av plattingen for å sikre stabilitet.
Mangelfull understøttelse kan føre til skjevheter, redusert levetid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.
Gulv av tre.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert ujevnheter og svikt i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Påregnelig med vedlikehold og utbedringer av registrerte forhold. Tiltak vurderes utført etter behov.

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger har overflater med trepanel, tapet og malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert manglende listverk og uferdige overganger i 2. etasje.

Tapet i himling på soverom i 1. etasje har stedvis løsnet fra underlaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og ferdigstillelse av overflater.

TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter og ujevnheter i gulvene. Følgende høydeforskjeller er målt:
- Kjøkken: ca. 12 mm
- Stue: ca. 90 mm
- Stort soverom i 2. etasje: ca. 70 mm
- Loftsrom: ca. 75 mm
Det er særlig registrert ujevnheter og svikt i gulvet i loftsstuen, med glipper i laminatskjøter.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes ujevne gulv og lokale utbedringer.
Oppretting av gulvene vil kreve mer omfattende tiltak.

Skjevhetene kan ha sammenheng med bygningens alder, konstruksjonsutførelse og setninger over tid. Årsaken er ikke nærmere undersøkt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Radon

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Usikker aktsomhet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn.
Ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 03.12.2008.
Arbeidet er oppført med Mur og Pipeservice AS som ansvarlig utførende og kontrollerende.

Pipe/ildsteder kontrolleres av det lokale feiervesen. Det foreligger ikke tilsynsrapport fra feier.
Det er ikke opplyst om noe unormalt.

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger i rom under terreng er av betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig da det er vegger av mur.
• Det er påvist symptom på setninger (skråriss).

Tilstandsrapport

• Det er registrert spor etter borebiller og noe svekket treverk.

Målt trefuktighet var ca. 15 vekt%.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig kontroll av området for å avdekke eventuelle fukt- eller vannskader, da rom under terreng med murvegger er utsatt for slike problemer.

• Skråriss som følge av setninger kan indikere bevegelser i fundament eller konstruksjon. Dette kan føre til videre sprekkutvikling, skjevheter og i noen tilfeller svekket stabilitet.

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

I etterkant av takstmannens befaring 08.10.2026 er det fremlagt rapport fra Buskerud Skadedyrkontroll, datert 16.10.2026.

Rapporten bekrefter aktivitet av stripet borebille i kaldkjelleren. Angrepet vurderes som moderat, uten synlige tegn til svekket bæreevne i de undersøkte bjelkene. Skjult skadeomfang er ikke avklart.

Skadedyrteknikeren anbefaler å redusere fuktbelastningen ved å legge fuktsperre på kjellergulvet og forbedre ventilasjonen. Dersom dette ikke gir tilstrekkelig uttørking, kan sorpsjonsavfukter vurderes.

Eksisterende boremel anbefales fjernet, slik at eventuell ny aktivitet kan registreres og følges opp. Videre overvåking anbefales, særlig i perioden mai–august.

Kjemisk sprøytebehandling anbefales ikke på grunn av malte treoverflater.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelaget på tilbyggsdelen.

Vurdering av avvik:
• Det er umulig eller meget vanskelig å utføre en innvendig inspeksjon av hele krypkjelleren. Situasjonen er derfor uavklart. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Synlige tegn på aldersrelatert slitasje og slitte trinnflater.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Konsekvens/tiltak
• Vedlikehold kan påregnes ut fra ønsket standard.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig behandlede dører

Vurdering av avvik:
• Det er registrert overflateavvik og skjevheter på enkelte innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør utføres justering og eventuell overflatebehandling av dører med skjevheter og overflateavvik, for å sikre god funksjon.

TG 2 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Se pkt "rom under terreng"

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skade på konstruksjonen på grunn av skadedyr, men i et begrenset omfang.

Konsekvens/tiltak

• Begrensede skader fra skadedyr kan gi lokal svekkelse og risiko for videre skadeutvikling.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Baderom i 1. etasje. Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Veggene har våtromstapet/belegg, og himlingen har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Det er eldre soilsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av gulvbelegget ved dørterskelen er målt til ca. 5 mm.
Dørterskelen har en oppkant på ca. 7 cm.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, opplegg for vaskemaskin og veggmontert varmelampe.
Det er mekanisk avtrekk med elektrisk vifte av eldre type. Viften fungerte ved befaringen. Tilluft via dør.

Vurdering av avvik:

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

- Det er ikke tilfredsstillende fall mot sluk. Gulvet har stedvis fall mot vegg ved servant.
- Gulvbelegget er ikke klemt til sluket, og det er registrert utettheter ved sluktilslutningen.
- Høydeforskjellen mellom sluk og gulvbelegg ved dørterskel er kun ca. 5 mm.
- Våtrommet har eldre overflater og tettesjikt med betydelig alder.

Konsekvens/tiltak

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Mangelfullt fall og utettheter ved sluk medfører risiko for at vann ikke ledes til sluket, og at fukt trenger inn i underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i kjøkkenskap, uten å påvise unormale forhold.
Selv om dette punkt får TG:0, friskemelder ikke dette selve våtrommet.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, oppvaskkum av stål og komfyrvakt.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkeninnredningen har synlig slitasje, og enkelte fronter henger noe. Innredningen er av eldre dato.

Konsekvens/tiltak

• Kjøkkenet kan påregnes en tidsmessig oppgradering med tiden.



1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og nyere plast (rør-i-rør).
Eier opplyser at det meste av røropplegget er skiftet, med unntak av en rørstrekning under boligen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør av eldre dato har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Med alderen kan kobberrør korrodere innvendig, noe som over tid kan føre til redusert vannkvalitet, tæring, lekkasjer og i enkelte tilfeller tilstopping

Kobberrør har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av jern

Vurdering av avvik:
• Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør av soil/støpejern har en estimert teknisk levetid på 50 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert luft-til-luft varmepumpe.
Ikke ytterligere kontrollert.
Regelmessig service og vedlikehold kan påregnes.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke service på anlegget siste to år, dokumentert service på anlegget finnes ikke eller er utenfor produsentens anvisning om serviceintervall.

Konsekvens/tiltak
• Manglende service kan føre til redusert driftssikkerhet, dårligere ytelse og økt risiko for feil eller havari.
• Det bør utføres service på anlegget.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 120 liters varmtvannstank.

Varmtvannsbereder i rustfritt stål har en estimert teknisk levetid på 20 år med ref. til Byggforsk / levetidstabeller.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
• Det anbefales å etablere avrenning til sluk eller annen godkjent løsning som begrenser skadeomfang ved lekkasje.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i 2. etasje.
Det er ikke kjent når det elektriske anlegget sist ble kontrollert av kvalifisert elektrofaglig personell.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Det er registrert ufullstendig kursfortegnelse i sikringsskapet.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslokningsapparat og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det settes ikke tilstandsgrad på byggegrunn.
Begrenset kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering er eldre dato og er utført med naturlig avrenning i grunnen.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring og drenering har nådd en alder som gjør at den har usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Mangelfull drenering kan føre til opphopning av vann rundt grunnmuren eller fundamentet. Over tid kan dette føre til fuktinntrengning i kjelleren og svekkelse av bygningsstrukturen.

Grunnmur/kjeller er oppført etter eldre byggeskikk, og det er ikke registrert moderne utvendig fuktsikring av grunnmur.

Eventuelle drenerings- eller fuktsikringstiltak bør derfor vurderes særskilt før utførelse.
Aktuelle skånsomme tiltak kan være forbedring av terrengfall, bortledning av takvann, lokale fuktsikringstiltak og kontrollert lufting/avfukting.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av stein/ betong, og det er såleblokk under grunnmur av blokker.
Tilbygg har ukjent fundamentering.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist store riss/ sprekker i grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Setningsskader og store sprekker kan føre til svekket bæreevne, økt fuktinntrenging og risiko for videre skadeutvikling.

• Store riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres/kontrolleres av fagperson for å hindre videre utvikling av skader og redusere risiko for vanninntrenging og svekkelse av konstruksjonen.

Kostnadsomfanget er usikkert og vil avhenge av resultatet fra nærmere undersøkelser.
Mer omfattende fundamenteringsarbeider kan ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i et plant og opparbeidet terreng.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Tilstandsrapport

• Det er stedvis flatt eller et mindre fall ut fra grunnmuren. Det anbefales å jevne ut terrenget rundt deler av bygningen for å sikre tilstrekkelig drenering. Ideelt sett bør det være et fall på 1:50 over en avstand på 3 meter fra bygningen, for å hindre vannansamling og redusere risikoen for fuktproblemer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Utvendige vannledninger er av plast (PEL).
Utvendige avløpsrør er av støpejern.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Bygningen har offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Begrenset kontrollmulighet.
Vurdert ut i fra alder og forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

• Vannledninger av plast er eldre enn 40 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Avløpsledninger av støpejernsrør før 1990 er eldre enn 35 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vannledninger har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og vannskader.

• Eldre støpejernsledninger har økt risiko for korrosjon, sprekker og lekkasjer, som kan føre til redusert kapasitet og driftsproblemer.

• Det anbefales å gjennomføre tilstandskontroll/ytterligere undersøkelser og utarbeide en plan for eventuell rehabilitering eller utskifting av de mest utsatte strekningene.

TG IU Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje

Byggeår
2011

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og yttervegger i bindingsverk. Saltak med bordtak og takpapp.
Takrenner og nedløp av stål.
Garasjen har leddport av aluminium uten portåpner og separat sidedør.
Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

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

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m²/102 m²

Enebolig: Entré, Stue, 3 Gang, 3 Soverom, Bad, Kjøkken, Bod, Loftstue

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 19 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 400 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 1 800 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 400 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 400 000**

Markedsvurdering
Eiendommens beliggenhet er avgjørende for verdifastsettelsen og det er i hensyntatt de forhold som er nevnt i rapporten og som er opplyst av rekvirent/eier.
Det er i taksten foretatt et erfaringsmessig fradrag for slit, elde og utidsmessighet.
Beregning av markedsverdien er basert på de forhold som er nevnt i takstdokumentet når det gjelder beliggenhet og standard.
Tomteverdi er ihht retningslinjer fra Norsk Takst, ikke satt i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

Beregninger

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 100 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 430 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**1 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		190 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**1 790 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**1 800 000**

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

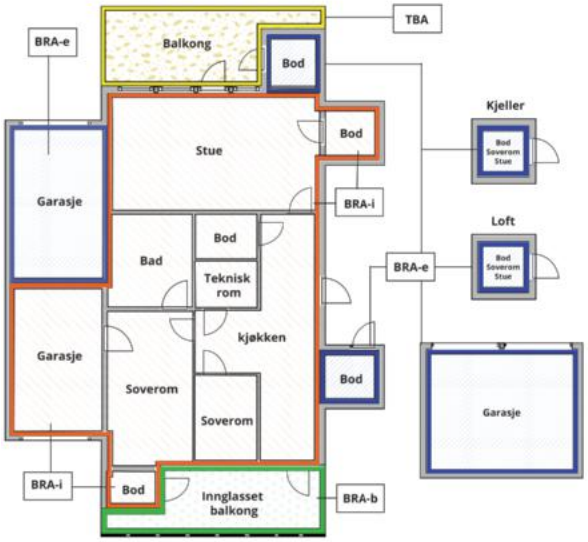
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	78			78	21
2.Etasje	24			24	
SUM	**102**				**21**
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, stue, gang, soverom, gang 2, bad, kjøkken		
2.Etasje	Gang, soverom, bod, soverom 2, loftstue		

Kommentar

Takhøyde stue: 2,16-2,22 m
Takhøyde kjøkken: 2,11 m

Enkelte rom i 2.etasje har ikke tilfredsstillende tilkomst / døråpning, men er valgt medberegnet i BRA-i

Kjeller er ikke måleverdig iht gjeldene måleregler grunnet lav takhøyde.
Det er målt mellom 1,7-1,8 m. Kjeller har et areal på ca. 38 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rørarbeider utført av Konnerud Varme og Bad i 2026.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		19		19	
SUM		**19**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er fremlagt kommunal tillatelse datert 13.04.2011 for riving av eksisterende garasje og oppføring av ny garasje. Det foreligger også ferdigattest for garasjen, datert 03.09.2013.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2026	Jan Erik Mikarlsen	Takstingeniør
	Steffen Hegle-Olsen	Takstingeniør
	Ingunn Myrbakken	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	12	18		0	314.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Godsetgata 18

Hjemmelshaver
Ingunn Myrbakken

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

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

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Opparbeidet tomt med gruset innkjørsel og gressplen med beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold vedr. eiendommen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Finnes ikke		Nei
Egenerklæring	07.10.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	
2	16.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

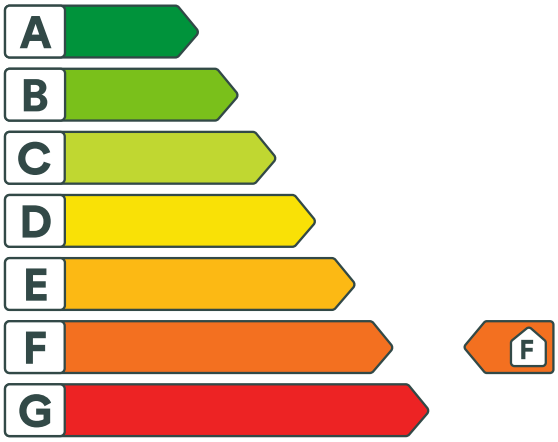
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

enova

Energiattest



Adresse **Godsetgata 18, 3048 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **07.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-365383**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158498359**
Gårdsnummer **12**	Bruksnummer **18**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1900**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **109,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **109,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **362,35**

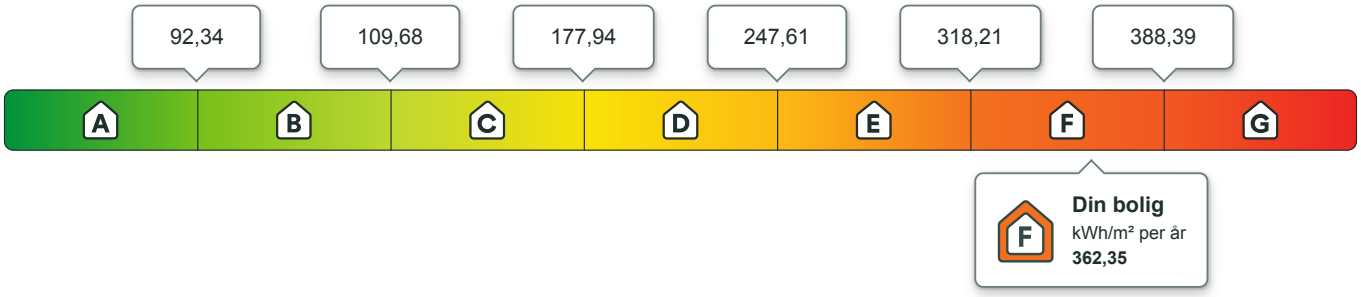
Godsetgata 18, 3048 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
44 518,30	**377,32**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Godsetgata 18, 3048 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindu **Ja**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Godsetgata 18, 3048 DRAMMEN

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 5: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 11: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 20: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 23: Spar strøm på kjøkkenet

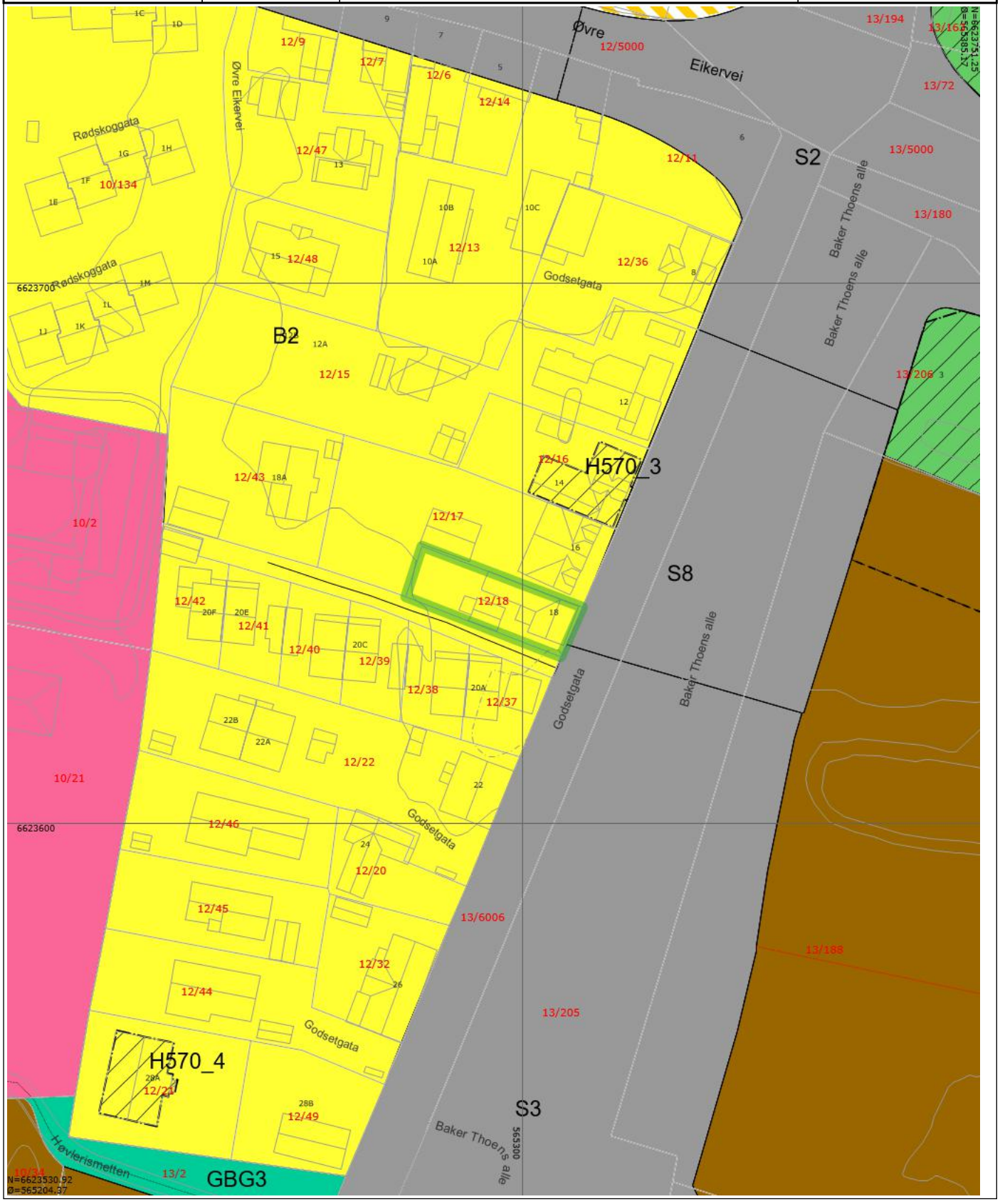
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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

Kommunedelplaner

Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Godsetgata 18 3048 DRAMMEN			
Annen info:	Kommunedelplan for Gulskogen Nord			

Drammen kommune

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	KpOmråde kommunedelplan gjeldende
Eiendomsteig	KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde
Atkomstveg - På bakken - Nåværende	Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	Gangveg - På bakken - Nåværende
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Bevaring kulturmiljø
Boligbebyggelse - Fremtidig	Sentrumsformål - Fremtidig	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Fremtidig
Kombinert bebyggelse og anlegg	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - Fremtidig	Blågrønnstruktur - Fremtidig
Park - Fremtidig	KommunedelplanRaster	

Kartutsnitt

Drammen kommune	Eiendom:	Gnr: 12	Bnr: 18	Fnr: 0	Snr: 0	Målestokk 1:1000
	Adresse:	Godsetgata 18 3048 DRAMMEN				
	Annen info:					



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Gangfelt avgrensning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegrekkverk	Vegskulderkant	Gjerde
Loddrett mur	Skjerm	Voll
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Forsenkningskurve	Høydekurve
Industriområde	Lekeplass	Bebygd område
Dyrka mark	Annet	

Drammensregionens brannvesen IKS

-Trygghet og sikkerhet for deg

MYRBAKKEN INGUNN
GODSETGATA 18
3048 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2026/4258 Godsetgata 18-H0101

Boligseksjonen gjennomførte boligtilsyn med fyringsanlegget den 23.04.2026 i ovennevnte objekt.

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

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

For Boligseksjonen: Frode Molvik

Formålet med besøket (boligtilsyn) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. boligtilsyn omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/Boligseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget
ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs boligtilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Boligseksjonen
32044440

MYRBAKKEN INGUNN
GODSETGATA 18
3048 DRAMMEN

Godsetgata 18-H0101, 3301-12/18

boligtilsyn ble gjennomført på Godsetgata 18-H0101 den 23.04.2026.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Frode Molvik
frode.molvik@drbv.no

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
08/16192/8/ERLCAR
Arkivkode
GBNR 12/18
Deres referanse

Dato
03.12.2008

Mur og Pipeservice A/S
Fjellveien 11

3057 SOLBERGELVA

FERDIGATTEST - 12/18, STASJONSGATA 18
REHABILITERING AV PIPE

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 28.11.08.

Tiltakshaver: Remzi Degirmenci
Ansvarlig utførende: Mur og Pipeservice A/S
Ansvarlig kontrollerende: Mur og Pipeservice A/S

Gjennomført tiltak:

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

Erling Carlsen
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
11/5164/12/IDNILS
Arkivkode
GBNR 12/18
Deres referanse

Dato
03.09.2013

Ingunn Myrbakken
Stasjonsgata 18

3048 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 12/18, STASJONSGATA 18, SØKNAD OM FERDIGATTEST GARASJE
Jfr. plan- og bygningsloven § 21-10

Søknad om ferdigattest er mottatt 10.6.2013

Tiltakshaver: Ingunn Myrbakken

Gjennomført tiltak: Garasje

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jamfør forskrift om byggesak §§ 8-1 og 8-2.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jamfør plan- og bygningsloven § 20-1 d).

……
Ida Nilsen
saksbehandler

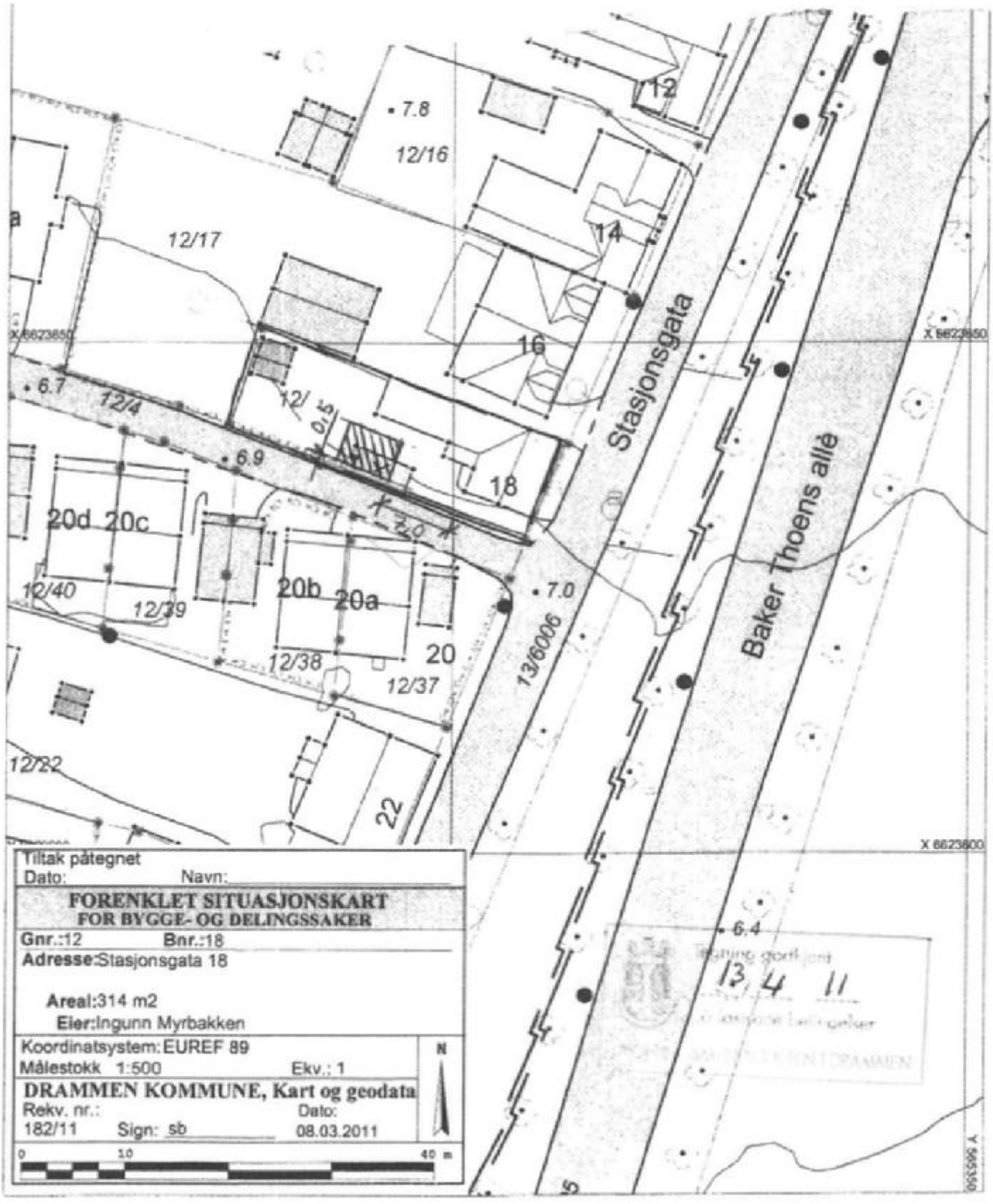
Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

11/5164-S

(4)

X = Eksisterende garasje.
Den nye vil ha samme plassering pga smal innkjørsel hos meg også.
Men jeg vil dra den 0,5 m. lengre mot huset mitt etter naboenens ønske, med tanke på snø og is om vinteren.



11/5164-8

5

Tagning godkänd
13/4 11
på fastighet Lotsgatan
BYGGNADSNÄMNDEN I DRAMMEN

Viktigt! Bespara denna.

Kontrollerad av Kontrollerat av

Garantinr

L0454355

Garage 2

3900 mm x 5100 mm / 45 mm



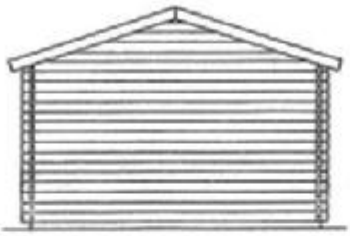
S DK

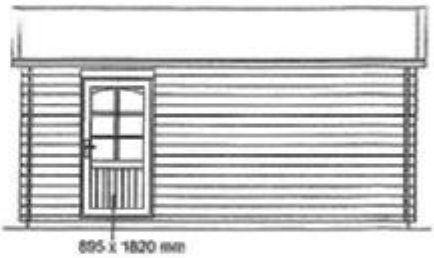
45

= 25,3 m²

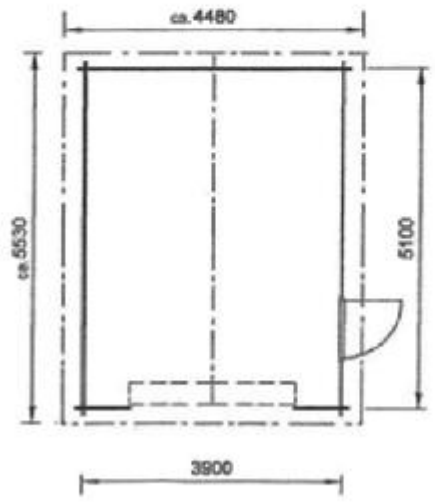
kg = 1350 kg











Nabolagsprofil

Godsetgata 18 - Nabolaget Gulskogen/Nedre Eikervei - vurdert av 32 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

Gulskogen gård Linje 52	2 min 0.2 km
Gulskogen stasjon Linje R12, R13	3 min 0.2 km
Bacheparken/Olaf Bergers vei Totalt 11 ulike linjer	10 min 0.8 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	6 min 2.7 km
Svelvik ferjekai Linje B60	31 min 24.3 km

Skoler

Rødskog skole (1-7 kl.) 130 elever, 8 klasser	4 min 0.3 km
Gulskogen skole (1-10 kl.) 519 elever, 33 klasser	9 min 0.8 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 ... 115 elever, 10 klasser	10 min 0.8 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-1... 75 elever, 8 klasser	19 min 1.7 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	6 min 2.6 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	10 min 0.8 km
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	19 min 1.7 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

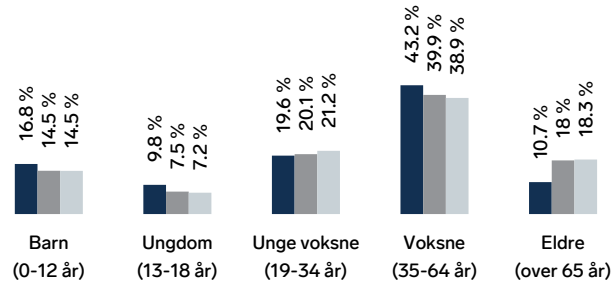
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gulskogen/Nedre Eikervei	997	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gulskogen barnehage (0-6 år) 91 barn	5 min 0.4 km
Teknabarnehagen Tellus (1-5 år) 74 barn	6 min 0.5 km
Rødgata barnehage (1-6 år) 30 barn	7 min 0.6 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km
Meny Gulskogen	7 min

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Tog
3. Sykkel

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

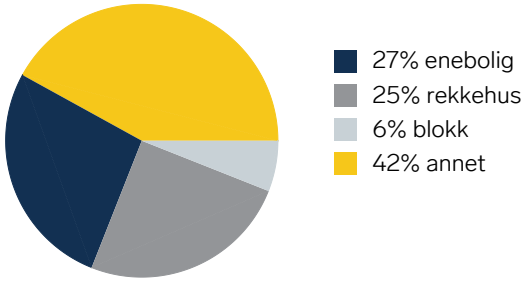
Gateparkering
Lett 83/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 83/100

Sport

Rødskog barneskole, gymsal Aktivitetshall	4 min 0.3 km
Gulskogen idrettspark Ballspill, fotball, sandvolleyball	5 min 0.5 km
Adrenalin Drammen	20 min
MOOV treningssenter	5 min

Boligmasse



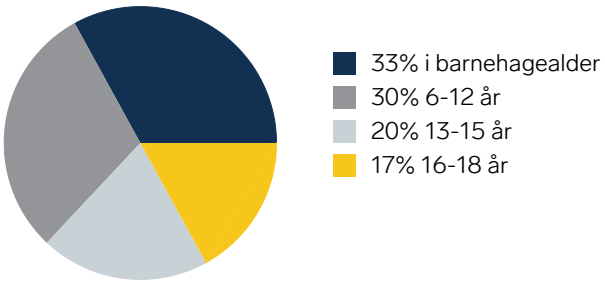
«Kort vei til buss, tog, skoler, barnehager, kjøpesenter. Strandpromenade helt ned til Elvebyen (30 min. gange). Å bruke sykkel er fint, da det er flatt. Godt naboskap.»

Sitat fra en lokalkjent

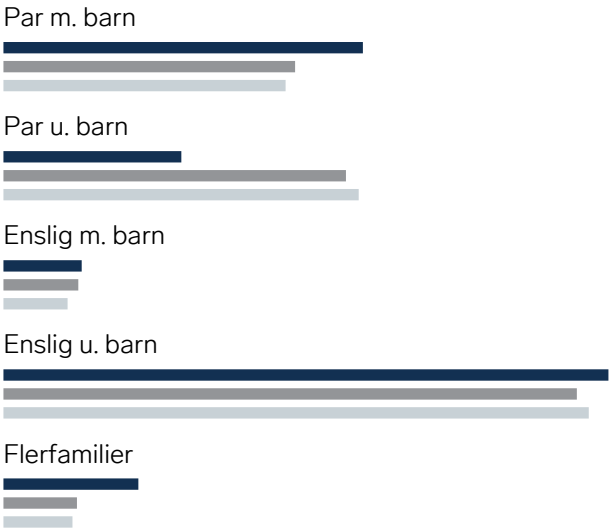
Varer/Tjenester

Gulskogen Senter	7 min
Apotek 1 Guldlisten	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



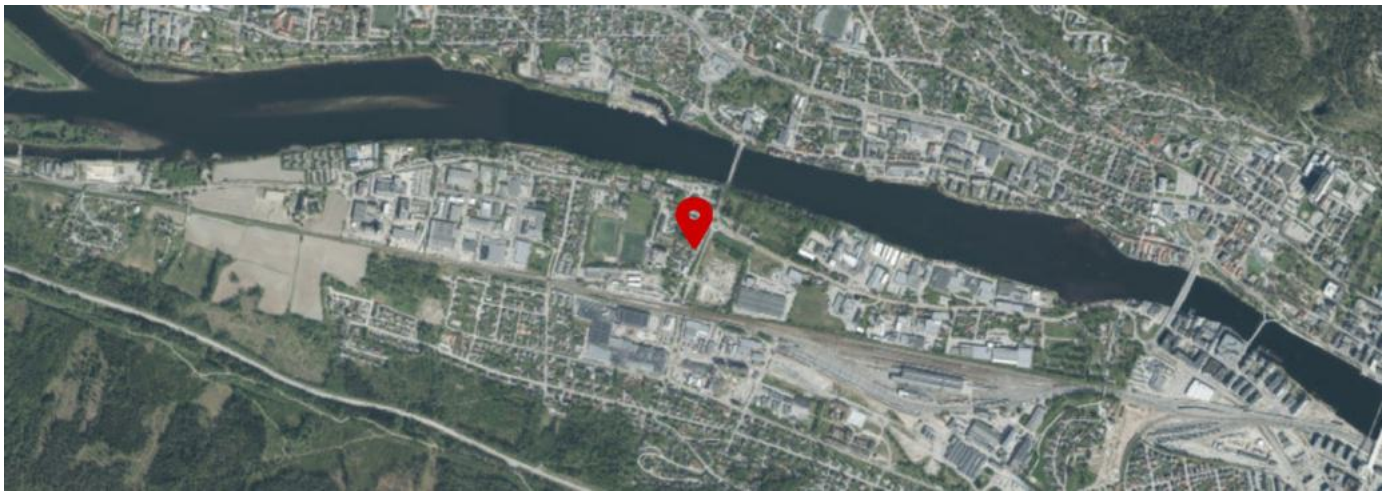
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	32%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

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





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



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

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

• Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	**kr 7 150,-**
• Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	**kr 8 950,-**
• Rekkehus med eget gnr./bnr.	**kr 13 650,-**
• Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	**kr 13 650,-**

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.



Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT 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 el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Meglers oppdragsnummer: 2260145

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Godsetgata 18 Gnr. 12, Bnr. 18, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. ……..……..…+ omk. Kroner…….…..……..+ omk.
(med bokstaver)

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:.....……..……. kr.:…….....,-

   v/ref. person: .....…….. Tlf.nr…….....

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:…….....,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……

Jeg ønsker tilbud om finansiering: ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

OVERTAKELSE Ønsket overtakelsesdato:.....…… Budet er bindende til dato ……. kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

FORBEHOLD Eventuelle forbehold:……..……

……..…

……..

VIKTIG! **Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).**

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:…….…..… Fnr:……

Budgiver 2:……..…… Fnr:……

Gateadresse:…… Postnr/sted:……..…….....

Telefon (p):……. (a):……..... Mobil:……
.
Sted,dato:…….. E-post:……

…… ……
Budgivers underskrift Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:	**Legitimasjon budgiver 2:**

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen	Nedre Eiker	Hønefoss
Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen	Parkveien 1, Hokksund	Storgata 7, 3502 Hønefoss
Tlf. 32203020	Tlf. 32274770	Tlf. 31102900
E-post: drammen@dialogeiendom.no	E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no	E-post: honefoss@dialogeiendom.no

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

Med virkning fra 1. januar 2014

Ref. ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

...NOEN ORD OG BEGREPER

Dialog Eiendomsmegling

AKSEPTFRIST
Tidsfristen budgiver setter på budet.

ANSIENNITET
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

AREAL
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

BUDSKJEMA
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

ENERGIMERKING
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

FELLESGJELD
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

FORKJØPSRETT
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

GRUNNBOKSUTSKRIFT
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

HJEMMEL
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

INTERESSELISTE
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

FORMUESVERDI
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

LÅNETAKST
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

MELDEFRIST
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

PRISANTYDNING
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

REGULERINGSPLAN
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

SIKRINGSOBLIGASJON
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

SKJØTE
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

SERVITUTT/HEFTELSE
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

VERDITAKST
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.

Dialog
Eiendomsmegling