



Velkommen til

Wildhagens vei 16
3019 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Wildhagens vei 16
3019 Drammen

Stilig funkisvilla i ettertraktet og sentralt sentrumsområde - Dobbelgarasje - Fin utsikt og solrikt!

Velkommen til Wildhagens vei 16. Frittliggende enebolig over to plan med tilhørende dobbelgarasje og nærhet til skoler og sentrum.

Enebolig med sentral beliggenhet i Drammen i et etablert boligområde med kort avstand til Børresen skole og enkel tilgang til servicetilbud i Drammen. Fra boligen er det også kort avstand til flotte turområder. Boligen strekker seg over to etasjer og byr på en familievennlig planløsning. Boligen har behov for oppgradering, men med stort potensialt til å skape drømmeboligen.

Høydepunkter: Frittliggende dobbelgarasje på ca. 32 m² med lagringsloft
Kjøkkeninnredning oppgradert
Montert varmepumpe i stuen
Eiet tomt på ca. 600 m²
Kort vei til Børresen skole og kollektivtransport

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 490 000
Omkostninger*	kr	138 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 628 340
BRA/BRA-I		217/167 m²
Ant. sov.		5
Tomteareal		ca. 636 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1938
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 490 000**
Omkostninger*	kr	**138 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 628 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 137 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 138 340

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

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 15 113 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også eventuell eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

Registerbetegnelse
Gnr. 114, bnr. 1068 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 167 m2
BRA total: 167 m2

1. etasje
BRA-i: 84 m2.

-1. etasje
BRA-i: 83 m2.

Garasje:

BRA-e: 50 m2
BRA total: 50 m2

1. etasje
BRA-e: 32 m2.

2. etasje
BRA-e: 18 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Enebolig
Arealer er målt på stedet.

Garasje
Arealer er målt på stedet

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

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

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

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

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

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i dobbelgarasje med leddport, automatisk portåpner og innlagt strøm.

Tomt
Tomteareal er 636 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er bratt skrånende og opparbeidet i skrånende terreng, i hovedsak bestående av naturtomt med stedvis synlig fjell og variert beplantning. Det er etablert forstøtningsmurer i betong og naturstein ned mot vei og adkomst, samt utvendig adkomsttrapp i betong opp til boligen.

Byggeår
Ca. 1938

Innhold
Enebolig over to etasjer samt dobbelgarasje, som består av følgende rom:

Hovedbygning:
1. etasje BRA-i: Entré, trapperom, stue, kjøkken, bad og tre soverom.
Underetasje BRA-i: Entré, gang, tre soverom, stue, bad, bod og vaskekjeller.
Krypkjeller: uinnredet.

Garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 32 m².
Loft BRA-e: Bod på 18 m².

Terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra stuen.

Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med oppføring av boligen, datert 1938, og i forbindelse med oppføring av garasje, datert 10.09.1989. De godkjente bygningstegningene stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Det er satt inn en trapp som fører opp til 2.etasje i rom hvor det opprinnelig er innredet soverom. Innredning av trapp er søknadspliktig.
- Det er innredet et bad hvor det opprinnelig fremkommer «k» (Muligens kott), samt dusj på fremlagte tegninger, og badet er utvidet hvor det er opprinnelig inntegnet «Tørke» og «bod». Omgjøring av tilleggsdel (K – kott, tørke og bod) til hoveddel (bad) er søknadspliktig overfor kommunen.
- Vaskerom er innredet/utvidet til hvor det opprinnelig «tørke». Innredning/utvidelse av rom til varig opphold er søknadspliktig.

I tillegg nevnes følgende avvik som antas å ikke være søknadspliktig:
- Det er henholdsvis innredet 3 soverom i 2.etasje hvor det fremkommer stue, spisestue og kjøkken på fremlagte tegninger, kjøkken er innredet som en del av opprinnelig stue.
- Det er innredet et soverom hvor det opprinnelig er innredet kjøkken, samt soverom innredet som en del av opprinnelig stue i 1.etasje.
- Entré er innredet som en del av gang i 1.etasje.
- Soverom innredet hvor det opprinnelig er stue i 1.etasje.

Standard
Frittliggende enebolig fra 1938 over to plan, med tilhørende dobbelgarasje og lagringsloft. Boligen har en innholdsrik romløsning med oppgraderingsbehov på flere bygningsdeler og overflater, men har stort potensial.

Entré:
Entréen tar imot med teak ytterdør og plass til yttertøy og sko. Rommet leder videre inn til oppholdsrommene i hovedetasjen.

Stue:
Stuen har tregulv og god plass til både sofagruppe og spisebord. Rommet er utstyrt med luft-til-luft varmepumpe for oppvarming. Fra spisestuedelen er det åpen forbindelse inn mot kjøkkenet, samt en lakkert tretrapp som fører ned til underetasjen. Store vindusflater slipper inn dagslys, og en skyvedør gir direkte utgang til terrassen.

Terrasse:
Terrassen på ca. 14 m² har adkomst fra stuen via skyvedør. Uteplassen har betongdekke tekket med pvc-duk og rekkverk i tre, og byr på fint utsyn over omgivelsene.

Kjøkken:

Kjøkkenet er fornyet i nyere tid med slette, hvite fronter og benkeplate i laminat med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er utstyrt med ventilator over komfyr med kullfilter, integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Rommet har tregulv og ligger i delvis åpen løsning mot spisestuen.

Bad 1. etasje:
Badet i 1. etasje er flislagt og utstyrt med baderomsinnredning med servant, toalett og nedsenket dusjnisje. Rommet ventileres naturlig via ventil i vegg. Badet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Soverom 1. etasje:
I 1. etasje finnes tre soverom med plass til seng og oppbevaring. Rommene har overflater med blant annet tregulv og laminat, samt vinduer som vender mot hagen og nærområdet.

Underetasje:
Underetasjen har egen inngang via entré og gang, og inneholder stue, tre innredede rom, bad, vaskekjeller og bod. Rommene i etasjen har et generelt moderniserings- og oppgraderingsbehov.

Bad underetasje:
Badet i underetasjen har flislagt gulv og baderomspanel på vegger. Rommet er innredet med veggservant, toalett og veggdusj med forheng, og har naturlig avtrekk via veggventil. Badet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov.

Vaskekjeller og boder:
Vaskekjelleren er utstyrt med utslagsvask, sluk og opplegg for vaskemaskin, og i kjelleren er det også plassert en nyere varmtvannsbereder. I tillegg har etasjen bodrom for oppbevaring.

Overflater:
Gulv: Fliser, tepper, gulvbord og laminat.
Vegger: Tapet og panel.
Himling: Panel og himlingsplater.

Lagring:
Bod og vaskekjeller i underetasjen. Tilhørende dobbelgarasje oppført i 1989 med støpt betongdekke, innlagt strøm og lagringsloft på 18 m².

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. 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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Vinduer er eldre og har passert forventet levetid. Enkelte vinduer er ikke mulig å åpne. Det er registrert råteskader i enkelte vinduer.

- Ytterdører
Dører er eldre og har oppgraderingsbehov. Terrassedør har råte i terskel. Ytterdøren tar i takoverbygg som har seget ned.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad har passert forventet levetid og har gått ut på dato.

- Underetasje Bad - Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Bad har passert forventet levetid og har gått ut på dato.

- Terrengforhold
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren. Tomten består av skrånende fjelltomt og overflatevann ledes mot bygningskroppen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket. Takpappen har noe mosevekst som følge av elde. Det må påregnes å skifte taktekking i nær fremtid.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Takkonstruksjon/Loft
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

- Utvendige trapper
Trappen har stedvis sprekker, og det er løs murpuss.

- Overflater - gulv, vegger og tak
Overflatene har varierende utførelse og alder. Det er behov for noe modernisering.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Følgende retningsavvik ble registrert: 28 mm gjennom hele, og 15 mm innenfor 2 m i stue. 10 mm innenfor 2 m på kjøkken. 18 mm gjennom hele, på soverom. I underetasje er det målt 15 mm i stue og trapperom. Det gjøres oppmerksom på at målinger er begrenset av lagret innbo og løsøre.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

- Krypkjeller
Det er registrert noe fuktig miljø og noe spor etter borebiller og mindre råteskader.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

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

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

- Fuktsikring og drenering
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

- Grunnmur og fundamenter
Utvendig murpuss har sprekkdannelser, løs og manglende murpuss.

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

- Oljetank
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Pipeadkomst: Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier, noe som kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig trapp: Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

- Elektrisk anlegg: Anlegget er gammelt og oppgraderinger samt vedlikehold må påregnes, og anlegget er ikke kontrollert utover enkel stikkprøving.

- Forstøtningsmur: Det mangler rekkverk eller annen sikring på forstøtningsmurene ut fra dagens krav.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en attraktiv og sentral beliggenhet i et etablert boligstrøk på Underlia, like ved Bragernes. Her bor du høyt og fint i terrenget med Bragernesåsen like bak bebyggelsen, noe som gir en rolig ramme rundt hverdagen. Samtidig er det en kort spasertur ned til Bragernes torg og sentrumskjernen, hvor du finner et rikt utvalg av forretninger, spisesteder, kulturtilbud og alle nødvendige servicetjenester.

For barnefamilier er hverdagslogistikken enkel og praktisk. Både Sørbyløkka barnehage og Børresen ungdomsskole ligger i gangavstand like nedenfor boligen, og for de yngre barna er Øren skole nærmeste barneskole. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots med Rema 1000 i Vinjes gate og kjøpesenteret Torget Vest i nærområdet. Kollektivforbindelsene er godt utbygd med bussholdeplass i Wildhagens vei en kort gåtur unna, med jevnlige avganger til Drammen stasjon og videre togforbindelser. For pendlere med bil er det dessuten en kort kjøretur ut på E18.

Området byr på særdeles gode rekreasjonsmuligheter året rundt. Rett bak nabolaget starter turstiene som leder opp gjennom åsen mot Spiraltoppen og videre inn i Drammensmarka. Her finner du et omfattende nettverk av merkede stier, lysløyper og populære turmål som Kloptjern og Landfalltjern for bading og fiske, samt preparerte skispor om vinteren. Nede i byen gir Elvepromenaden langs Drammenselva flotte traséer for spaserturer, løping og sykling langs vannkanten.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig fundamentert med betongfundamenter til fjellgrunn, med grunnmur av betong og tegl. Yttervegger er oppført i reisverk kledd med malt trepanel, og underetasjen er oppført i utvendig pusset murverk/tegl. Etasjeskillere består av trebjelkelag. Taket har valmtaksform i sperrekonstruksjon og er tekket med asfaltpapp.

Garasje:
Dobbelgarasje med lagringsloft, fundamentert med støpt betongdekke. Vegger er oppført i støpt betong med stedvis innfyllende treverk og trepanel, og saltak i sperrekonstruksjon tekket med asfaltpapp.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ifølge kommunen.
Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 01.01.1998. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.
Eiendommen er opprinnelig opphørt og godkjent som en tomannsbolig. Boligen er i ettertid ominnredet til en enebolig.
Det foreligger godkjente bygningstegninger i forbindelse med oppføring av boligen, datert

1938, og i forbindelse med oppføring av garasje, datert 10.09.1989. De godkjente bygningstegningene stemmer ikke overens med dagens bruk. Det er følgende avvik fra godkjente tegninger til dagens bruk:
- Det er satt inn en trapp som fører opp til 1.etasje i rom hvor det opprinnelig er innredet soverom. Innredning av trapp er søknadspliktig.
- Det er innredet et bad hvor det opprinnelig fremkommer «k» (Muligens kott), samt dusj på fremlagte tegninger, og badet er utvidet hvor det er opprinnelig inntegnet «Tørke» og «bod». Omgjøring av tilleggsdel (K – kott, tørke og bod) til hoveddel (bad) er søknadspliktig overfor kommunen.
- Vaskerom er innredet/utvidet til hvor det opprinnelig «tørke». Innredning/utvidelse av rom til varig opphold er søknadspliktig.
- Det er innredet er rom hvor det opprinnelig fremkommer «ved»……

I tillegg nevnes følgende avvik som antas å ikke være søknadspliktig:
- Det er henholdsvis innredet 3 soverom i 1.etasje hvor det fremkommer stue, spisestue og kjøkken på fremlagte tegninger, kjøkken er innredet som en del av opprinnelig stue.
- Det er innredet et soverom hvor det opprinnelig er innredet kjøkken, samt soverom innredet som en del av opprinnelig stue i u.etasje.
- Entré er innredet som en del av gang i u.etasje.
- Soverom innredet hvor det opprinnelig er stue i u.etasje.

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

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

Oppvarming
Elektrisitet og varmepumpe. Det er montert varmepumpe i stuen. Skorstein i teglstein.

Det er registrert avvik fra feiervesenet på skorsteinen vedrørende brennbart materiale for nær skorsteinsvange og utkragning, samt tildekking av vanger med tapet og lister. Som alternativ til rehabilitering av skorsteinen er det bemerket at ildsteder kan frakobles og skorsteinen blendes/tettes.

Det er ikke lenger tillatt å bruke fossil olje eller parafin til oppvarming av verken boliger eller bygg. Kommunen kan gi pålegg om at det oljefyrte oppvarmingssystemet må fjernes, herunder også oljetanken. Tanker som tas ut av bruk, skal tømmes, graves opp og destrueres etter nærmere regler.

Kjøper av eiendommen er ansvarlig for kostnad og risiko ved fjerning av eksisterende oljetank og må innrette seg etter gjeldende regler samt forbudet.

Ta kontakt med kommunen dersom du ønsker ytterligere opplysninger. Se www.oljefri.no for miljøvennlige alternativer til oljefyren.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

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

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

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

Eiendommen ligger i et område med usikker radonforekomst (merket grått på områdekart for radonforekomst).

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert på overflaten, men berøres i grunnen av reguleringsplan for veitunnel. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc. Eiendommen berøres under bakkenivå av REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL (plan-ID 060251-8), vedtatt 18.02.1997, regulert til tunnel i fjell under terreng. I henhold til planens bestemmelser § 3 endrer reguleringen ikke eksisterende arealbruk på overflaten.

Eiendommen berøres også perifert i ytterkant langs vei av Områderegulering for Bragernes Sentrum Vest (plan-ID 20200013), vedtatt 17.02.2026, med en marginal flik avsatt til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur samt sikringssone.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse (nåværende), samt berørt av fjernvei (nåværende, for Bragernestunnelen i grunnen). Eiendommen omfattes i tillegg av Kommunedelplan for Drammen sentrum, vedtatt 30.05.2006. Ifølge kommuneplanens bestemmelser overstyrer kommuneplanen sentrumsplanen for bestemmelser om høyder, parkering og lek/uteoppholdsareal.

Eiendommen berøres av hensynssone H190_2 (andre sikringssoner - veitunnel / tiltak under terreng) i kommuneplanens arealdel, knyttet til fv. 283 Bragernestunnelen. Innenfor 50 meter fra ytterkant tunnelvegg er det ikke tillatt med arbeider og tiltak som kan medføre rystelser eller på annen måte skade tunnel eller tunnelinnredning (kommuneplanens arealdel punkt 18.3.1), herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner eller andre tiltak i grunnen. Før tillatelse til tiltak i sikringssonen gis, må det foreligge tillatelse fra tunnelleier.

Eiendommen omfattes av hensynssone H570_1 (bevaring kulturmiljø) i kommuneplanens arealdel. Innenfor hensynssonen skal det vises særlig hensyn til kulturmiljøer og kulturminner. Totalskadede kulturminner skal gjenoppbygges som kopi innenfor det tapte kulturminnets volum, høyde og takform, jf. kommuneplanens bestemmelser punkt 18.16 og 11.1.

Flom:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent, På kart/plan som megler har

mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med aktsomhet for flom. Flom i vassdrag kan føre til oversvømmelser, at løsmasser fraktes over store områder og til flomskred i bratte områder Etablerte sikringstiltak f.eks. terrengtiltak, dreneringsgrøfter, flomverk, skredvoll kan redusere sannsynligheten for fare. Det kan være forbud mot tiltak og arbeider langs vann og vassdrag og av arealplanen fremkommer byggegrenser. Kartene garanterer ikke at potensielle skred og ras ikke kan nå lengre ut enn til de angitte faresoner. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, har utarbeidet egne retningslinjer for skredfare knyttet til vassdrag se www.nve.no.

I henhold til planopplysningene berøres deler av eiendommen av hensynssone for flomfare (H320) i kommuneplanens arealdel. Før det gis tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2.

Eiendommen omfattes av hensynssone H310 (ras- og skredfare) i kommuneplanens arealdel. Ved regulering og søknad om tiltak innenfor faresonen skal det redegjøres for fare og foretas nødvendige sikringstiltak i henhold til kommuneplanens bestemmelser.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 20250013) - status: under arbeid

Relaterte planer i nærområdet:
- Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (plan-ID 060265-2) - status: vedtatt 27.05.2008
- REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV DRONNINGGATA- ØVRE STORGATE-VINJES GATE - HAUGES GATE (plan-ID 060244B-12) - status: vedtatt 24.03.1987
- Reguleringsplan/Detaljregulering for Øvre Storgate 46, 48 og 50. Strømsgata 4, 8 og 10 (plan-ID 0602328) - status: vedtatt 18.02.2014
- REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SENTRUMSRING, PARSELL BRAGERNES. (plan-ID 060251-8_1) - status: vedtatt 18.02.1997

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

Verneklasse/sefrak
Eiendommen er av drammen kommune registrert som et kulturminne med høy bevaringsverdi - klasse B, men er ikke formelt fredet eller vernet:
Det er ingen spesielle restriksjoner i forbindelse med at eiendommen er listeført. Dersom eiendommen er registrert i kulturminneregistreringen til kommunen skal kommunen gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen. Dette kan ha betydning for eksempel når kommunen skal treffe avgjørelse i sak om byggesøknad eller rivningssøknad.

Eiendommen er av riksantikvaren omfattet av kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse: K37 kulturmiljø for Hans hansensvei-Funkisvillaene:
Hans Hansens vei, Sanatorieveien og Rebbansbakken har en rekke villaer bygget i perioden 1932 – 1940. Disse villaene er gode representanter for funksjonalismens villabebyggelse, med kjennetegn som er typiske for perioden, både i detaljering og bygningskroppens volumer. Kulturmiljøet inneholder ca. 50 eiendommer med bevaringsverdig bebyggelse. Mye av denne bebyggelsen ligger i en sterkt skrånende dalside og bygningenes terrengtilslutning, med murer og underetasjer er en vesentlig del av karakteren. Bygningene er enkle i formspråket, med enkel detaljering. De fleste byggene har husmorvinduer, eller enkelt inndelte vinduer. Villaene harmoniserer i form, skala og uttrykk samtidig som det finnes variasjon når det gjelder både fargevalg og detaljering. Den helhetlige opplevelsen som ligger i områdets arkitektur gjør at kulturmiljøet er av nasjonal interesse.

Området er ikke formelt fredet eller vernet, men det er av riksantikvaren fastsatt faglige råd for forvaltning av eiendommene:
Objektnivå:
- Ved vedlikehold og utbedring bør kulturhistoriske og arkitektoniske verdier som knytter seg til de historiske byggenes detaljer bevares, derav material- og fargebruk, dør- og vindusutforming og øvrige bygningsdetaljer. Originale bygningsdeler bør bevares, dersom disse er tapt bør de rekonstrueres etter historiske forbilder.
- Der det er gjennomført uheldige tiltak som har svekket kulturmiljøets verdi, egenart og integritet, kan det gjennomføres byreparasjon, tilbakeføring og gjenoppbygging av bygninger som viderefører den lokale, historiske byggeskikken og ivaretar miljøets egenart.
- Stedegen byggeskikk og håndverkstradisjon bør opprettholdes og videreføres ved eventuelle nye tiltak, herunder endringer, til-, på- og nybygg. Eventuell oppføring av tilbygg bør tilpasses eksisterende bebyggelse og underordnes denne.
- Den historiske fargepaletten bør videreføres, eventuelt tilbakeføres på dokumentert grunnlag.

Landskapsnivå:
- Innen området bør terreng og vegetasjon bevares og eksisterende naturtyper bør ivaretas.
- Tak bør vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Ved eventuelle nybygg og ombygginger bør tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen.
- Ethvert tiltak innenfor kulturmiljøet bør ha gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

Områdenivå:
- I tilstøtende randområder bør nye tiltak ikke redusere opplevelses- eller bruksverdien knyttet til det historiske bymiljøet.
- Utfylling av tomtearealer anses som uheldig tiltak som svekker lesbarheten og opplevelsen av det historiske bebyggelsesmønsteret.
- I området bør historiske bygningshøyder og gesimshøyder være førende for eventuelle nybygg. Den historiske bebyggelsens karakteristiske volum med skala og proporsjoner, samt plassering av bygninger bør videreføres ved nye tiltak.
- Eksisterende bebyggelsesmønster bør opprettholdes.

Elementnivå:
- Nytt gatebelegg, gatemøblering og elementer som innføres i området bør utformes i henhold til historisk forbilde som samsvarer med områdets stedegne karakter.
- Hageareal og verdifulle trær bør bevares.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 292 817 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 171 266 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for

utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Wildhagens AS

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

3301/114/1068:
31.08.1938 - Dokumentnr: 1611 - Bestemmelse om bebyggelse
Elektriske kraftlinjer
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser

Skjøtet fastsetter følgende vilkår for eiendommen:
- Tomten skal bebygges med et enkelt hus for beboelse. Tegninger til hus og gjerde skal godkjennes av formannskapet. Bebyggelse i strid med dette kan fjernes på eierens bekostning.
- Byggearbeidet skal påbegynnes straks og fullføres i rimelig tid, ellers går tomten tilbake til kommunen mot tilbakebetaling av kjøpesummen.
- Eier bekoster og holder helt gjerde mot tilgrensende eiendom tilhørende kommunen. Mot privat eiendom gjelder alminnelige regler om gjerdeplikt.
- Eier må vederlagsfritt tåle at elektrisitetsverket og telefonvesenet strekker eller legger elektriske ledninger og telefonledninger (luftledninger eller jordkabler) over tomten, samt vedlikeholdsarbeid på disse.
- Kommunen forbeholder seg rett til å flytte gruskvern til område ved denne tomten, samt rett til å oppføre elektriske anlegg på elektrisitetsverkets tomter mellom Konggaten og Børresens stiftelse uten erstatning.
- Kommunen har rett til å ha vann- og kloakkledninger liggende over tomten, samt rett til oppgraving og omlegging uten erstatning.

29.01.1949 - Dokumentnr: 205 - Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Erklæringen forplikter eier og etterfølgende eiere til ikke å bebygge eiendommen nærmere enn 8 meter inntil hus på naboeiendommen Wildhagens veg 18, til tross for at nabohusets nærmeste hjørne ligger 3 meter fra den felles grenselinjen.

21.03.1991 - Dokumentnr: 2265 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om vann/kloakkledning m.m
Overført fra: KNR: 0602 GNR: 114 BNR: 1315

Skjøtet gjelder overdragelse av tilleggsareal (tidligere gnr. 114, bnr. 1315) fra Drammen kommune og fastsetter følgende vilkår:

- Kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot arealet. Mot privat eiendom gjelder alminnelige regler om gjerdeplikt.
- Eier må tåle at det trekkes eller legges elektriske ledninger, telefonledninger og vann- og kloakkledninger over arealet, samt rett til ettersyn, reparasjon og omlegging. Ledningene må ikke overbygges eller utsettes for skade ved terrengforandring. Dispensasjon krever samtykke fra berørte etater.
- Ved opparbeidelse av vei kan kommunen vederlagsfritt anlegge nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene. Eventuell forstøtningsmur langs gate må bekostes og utføres av eier etter godkjent plan.
- Eier plikter å sørge for renhold og opprenskning av eventuell veigrøft utenfor eiendommen, samt bekoste og vedlikeholde stikkrenne/gjennomløp ved avkjørsel. Avkjørsler skal anlegges i henhold til veimyndighetenes retningslinjer.
- Drammen oppmålingsvesen har rett til å ha polygonpunkt på arealet og benytte dette til enhver tid. Arbeider som kan berøre punktet må varsles, og eier er erstatningsansvarlig ved uvarslet ødeleggelse.
- For garasje eller andre bygg plassert nærmere enn 5 meter fra veigrense tar kommunen ikke ansvar for eventuelle skader som følge av snørydding eller veivedlikehold.

Dokumentnr: 903287 - Opprettelse av matrikkelenheten

29.04.1991 - Dokumentnr: 3299 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
KNR: 0602 GNR: 114 BNR: 1315

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

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

Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

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

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

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

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1% (forutsatt salgssum kr 5 500 000,-), kr 55 000,-
Markedspakke, kr 18 625
Fotopakke 1 (standard), kr 5 900
Infopakke kommunale opplysninger pr. bnr., kr 5 400
Tilrettelegging, kr 19 900
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Visnings-/overtakelseshonorar pr. stk/time, kr 3 500
Betalingsutsettelse, kr 1 500
Grunnboksutskrifter/servitutter/tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Tinglysingsgebyr sikring, kr 545
Totalt, kr 120 630,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 5 500 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Drammen Takstsenter AS den 02.09.2026.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring, men fylt ut egenerklæringsskjema som kjøper må sørge for å sette seg inn i før budgivning.

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

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

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

forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

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

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

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

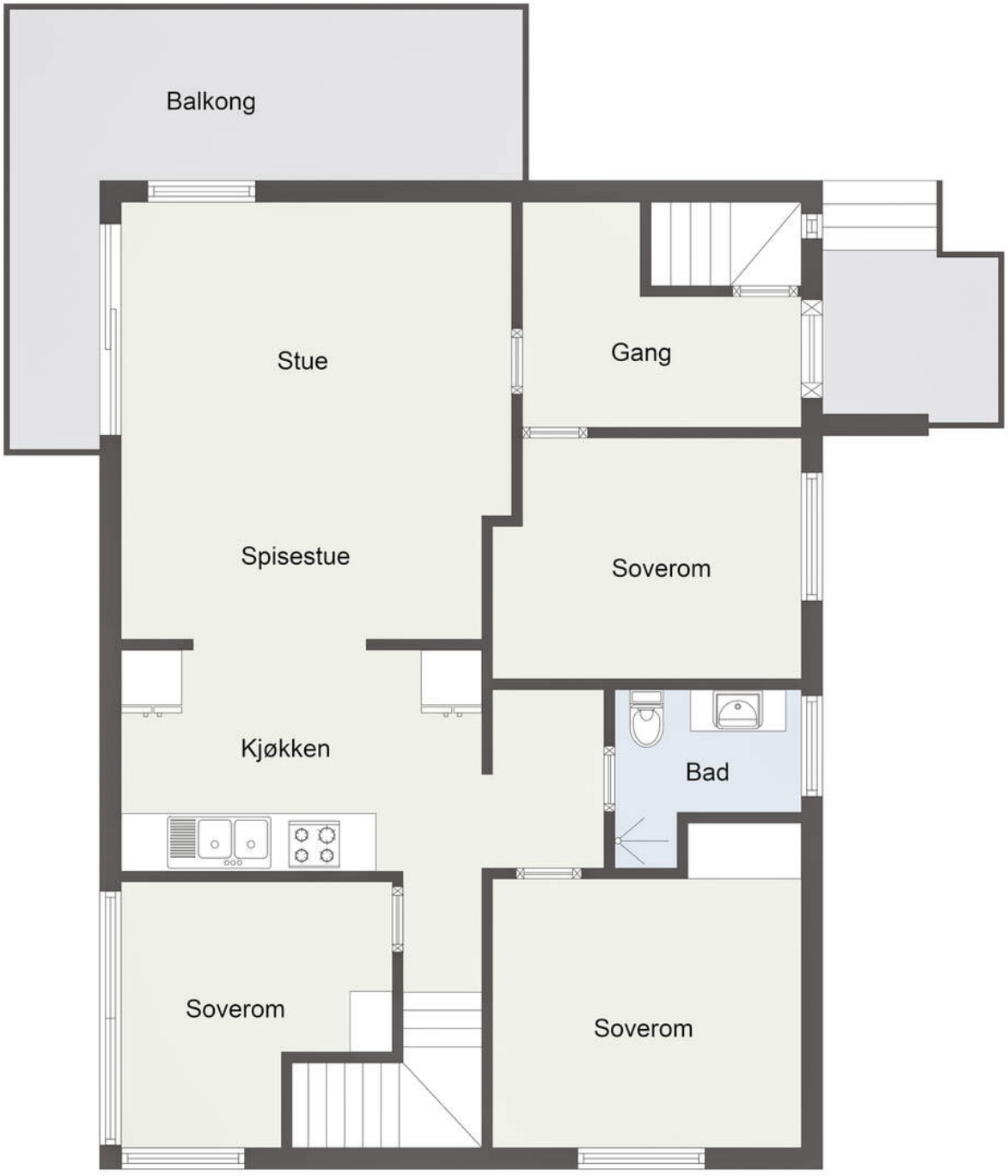
Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

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

Ansvarlig megler
Fredrik Simensen
Eiendomsmegler
Telefon: 482 37 971
E-post: fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2
3019 DRAMMEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



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

















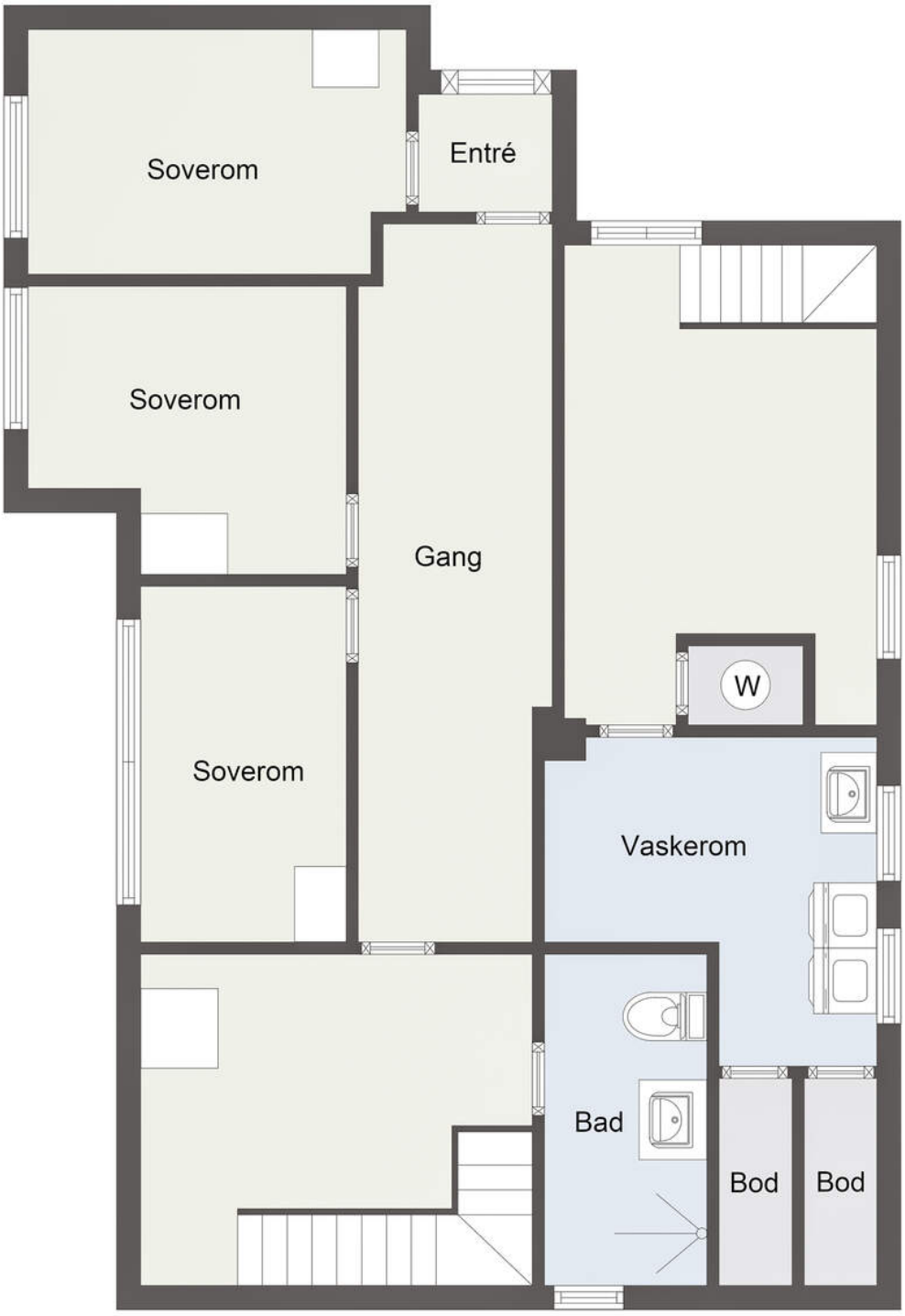












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.








































W16






W16














DAGLIGVARE
BØRRESEN SKOLE


BRAGERNES TORG
DRAMMEN STASJON

WILDHAGENS VEI 16

Nabolaget Welhavens gate - vurdert av 35 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Familier med barn

OFFENTLIG TRANSPORT

Wildhagens vei	Linje 61	**3 min** 0.2 km
Drammen stasjon	Totalt 8 ulike linjer	**19 min** 1.7 km
Sandefjord lufthavn Torp		**53 min**
Oslo Gardermoen		**1 t 7 min**

SKOLER

Øren skole (1-7 kl.)	442 elever, 21 klasser	**17 min** 1.4 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10...	115 elever, 10 klasser	**18 min** 1.5 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-...	68 elever, 2 klasser	**21 min** 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.)	316 elever, 24 klasser	**3 min** 0.2 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-...	75 elever, 8 klasser	**21 min** 1.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	**18 min** 1.5 km
Heltberg vgs. Drammen		**21 min**

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Esso Park	**6 min**
Thamsgate P-hus, Drammen	**11 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 75/100

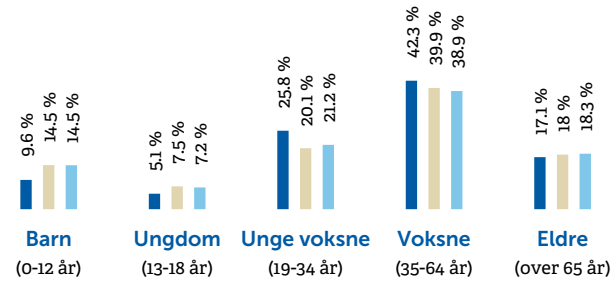
KVALITET PÅ SKOLENE

Bra 74/100

NABOSKAPET

Høflige 64/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Welhavens gate	745	444
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Sørbyløkka barnehage (0-5 år)	91 barn	**2 min** 0.2 km
Dampsentralen barnehage (0-5 år)	54 barn	**6 min** 0.5 km
Lilleløkka barnehage (0-5 år)	40 barn	**7 min** 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinjesgate	PostNord	**5 min** 0.5 km
Spar Torget Vest		**10 min**

FINN 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. Gående
3. Sykkel

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 84/100

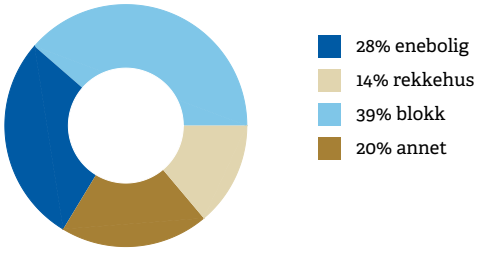
STØYNIVÅET

Lite støynivå 77/100

SPORT

Børresen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Støtsgata 3 Balløkke Ballspill	8 min 0.6 km
Fitness24Seven Drammen	12 min
MOOV treningssenter	14 min

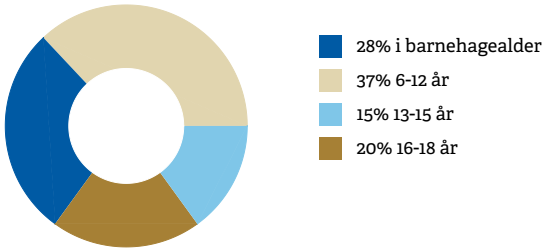
BOLIGMASSE



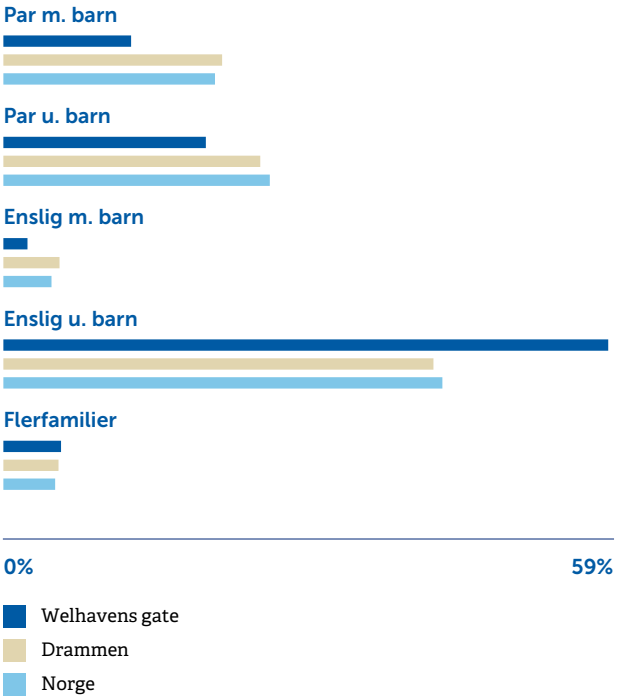
VARER/TJENESTER

Torget Vest	11 min
Sykehusapoteket Drammen	5 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



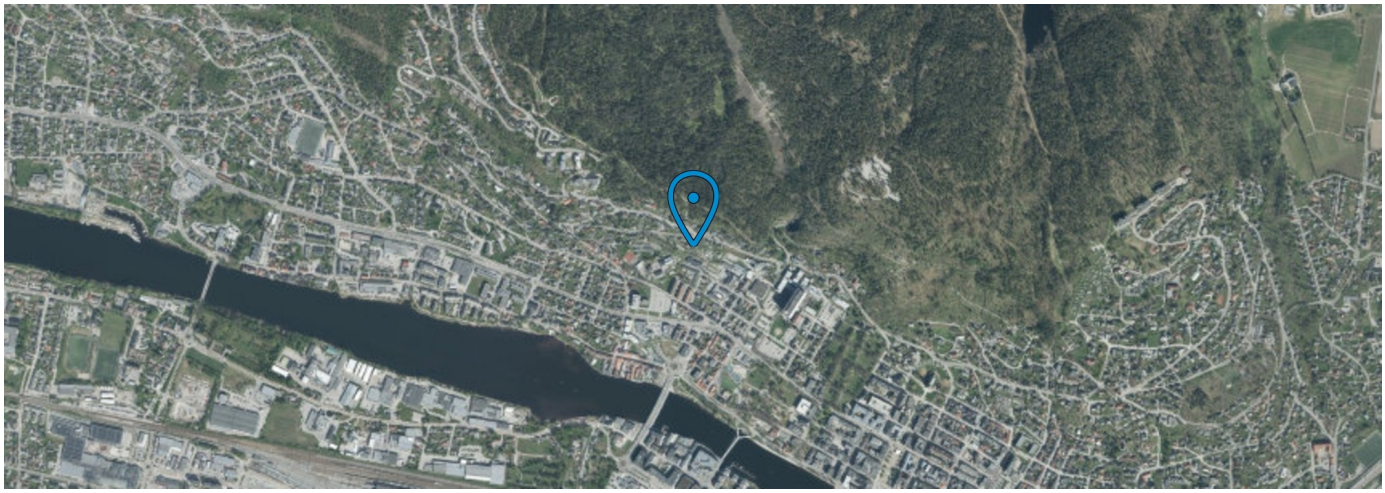
FAMILIESAMMENSETNING

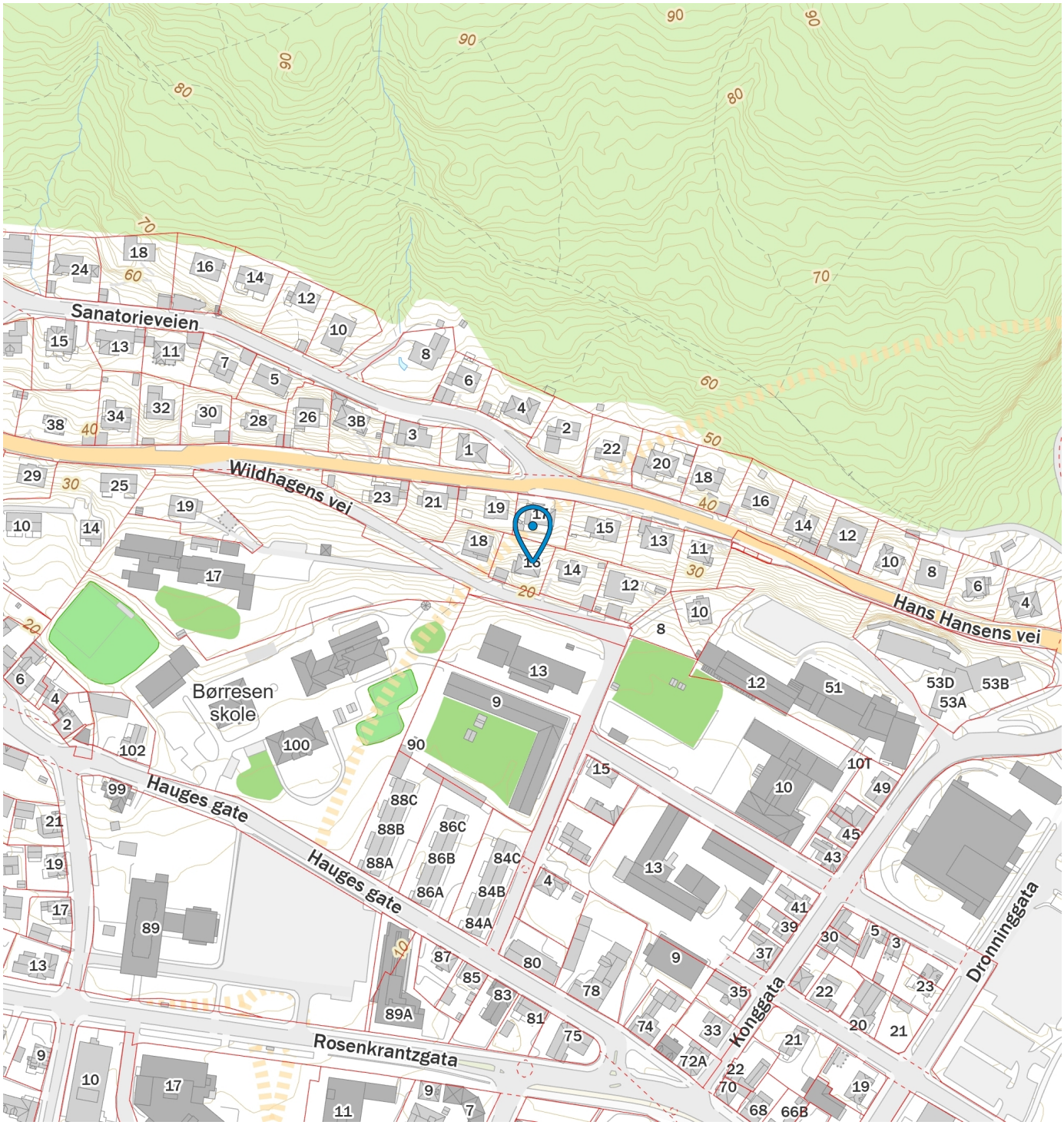


SIVILSTAND

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

FINN 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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

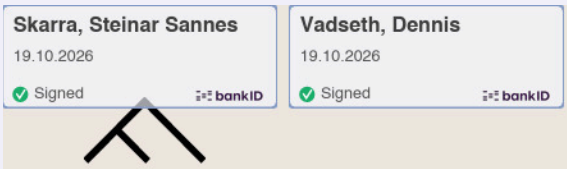
Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

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

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



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Dennis Vadseth

Steinar Skarra

Boligen

Wildhagens Vei 16
3019 Drammen

3301-114/1068/0/0

- Selger har kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring

Fremtind

Meglers oppdragsnummer: 2861260378 1

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Bergaas VVS

   Beskrivelse av arbeidet: Nytt avløp for kjøkken, ny bereder og noen nye kurser for vann til kjøkken.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje i tilbygg ved overtagelse. Viste seg av vannet rant inn i puss via avløpsrør på tak og videre inn i vegg og gulv.
Våte plater i tak og gulv er tatt bort og erstattet. Mur pusset og avløpsrør utbedret i 2025

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Egeninnsats

Beskrivelse av arbeidet: Vannlekkasje i tilbygg ved overtagelse. Viste seg av vannet rant inn i puss via avløpsrør på tak og videre inn i vegg og gulv. Våte plater i tak og gulv er tatt bort og erstattet. Pusset og avløpsrør utbedret i 2025

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

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

   Firmanavn: Egeninnsats

   Beskrivelse av arbeidet: Deler av fasade under balkong er flekket ,ed puss og malt.

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

- **Ja**

Noen av glass kan være punktert.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Eiendommen består av flere støttemurer mot naboer. De fleste er gamle og bør følges med på.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

Vann fra tett taknedløp fremside hus.

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

- **Ja**

Ufaglært arbeid:

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

   Beskrivelse av arbeidet: Vann lagt i rør rett ut i terreng

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Ja**

mus tatt i huset med felle 2025 høst

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Beskrivelse av arbeidet: Peis er fjernet. Pipe er ikke lenger godkjent eller i drift.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?
• **Ja**

Oljetank i kjeller

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

Faglært arbeid:

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

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

   Firmanavn: Select elektro

   Beskrivelse av arbeidet: Div nye kurser til kjøkken og varmepumper

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Antar at oljetank må fjernes, Pipe er ikke lenger godkjent.

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

• **Ja**

Det er satt opp nye delevegger i 1 og 2 etg.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

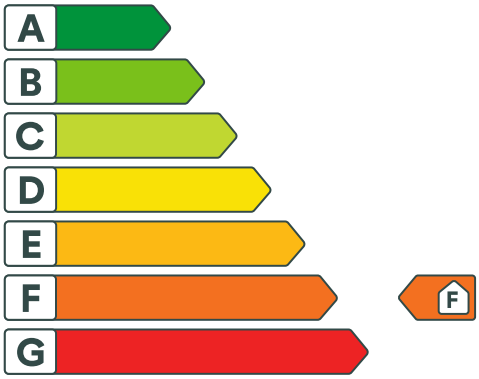
Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **25.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-337918**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158507714**
Gårdsnummer **114**	Bruksnummer **1068**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1938**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **217,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **217,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **346,11 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **360,53 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **78 234 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN

Detaljering

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



Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: 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 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 20: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Tilstandsrapport

Enebolig
Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 1068

Markedsverdi

5 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 217 m² BRA-i: 167 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 14.10.2026 **Oppdragsnr.:** 20818-10539 **Eiendomsverdi ref nr:** SA3789

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Geir Morken

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

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

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen 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



Geir Morken
Uavhengig Takstingeniør
geir@drammentakst.no
996 49 386

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

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

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. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi. iVerdi 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.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

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

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Frittliggende bolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av betong og murverk.

Boligen er på 2. plan- underetasje og 1.etasje.
Det er krypekjeller under deler av boligen.
Tilhørende garasje med lagringsloft/bodrom.

Boligen er opprinnelig bygget i 1938
Boligen skal derfor være oppført ihht datidens byggeforskrifter.
Beskrivelsen av de enkelte punkter og konklusjon baserer seg på objektet i den stand og slik den fremstod
på befaringsdagen.
Befaringen ble gjennomført med de begrensninger av at boligen var bebodd og møblert.
Det var enkelte rom som det ikke var tilgang til ved befaring.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Boligen har behov for oppgraderinger og vedlikehold.

Enebolig - Byggeår: 1938

UTVENDIG Gå til side

Tak er tekket med asfaltpapp. Undertak består av rupanel.
Takpapp har ukjent alder og er minst 20 år gammel.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.
Boligens takrenner og nedløp består av malt metal/sink.

Taktypen består av valmtak.
Takkonstruksjonen består av sperretak.

Konstruksjonen har ingen tilgang for inspeksjon.
Etter byggemåte er det isolert med løsmasser.
Det er spredte lufteventiler i takfot.
Yttervegger er oppført i reisverkverk, etter byggemåte er det ikke isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Underetasje er oppført i murverk/tegl, utvendig pusset.
Vinduer består av tre med isolerglass, datert 1981/82.
I kjellerdel og trapperom er det eldre trevinduer med enkle glass.

Ytterdører av teak fra 1981.
I stuen er det skyve terrassedør fra 1983.

Terrasse med adkomst fra stuen.
Terrassen er på ca.14m².
Består av betongdekke, tekket med pvc duk.
Rekkverk av malt tre.
Utvendig adkomsttrapp av betong

INNVENDIG Gå til side

Gulver har fliser, tepper, gulvbord og laminat.
Vegger har tapet og panel.
Tak har panel og himlingsplater.

Etasjeskillere består av trebjelkelag.
Etter byggemåte isolert med løsmasser.
Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv/himling.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.
Skorsteinen består av teglstein.

I krypekjeller ligger det en parafintank.
Det er ikke registrert noe unormalt / skader på synlige pipeflater innvendig.
Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

Kjellerdel i underetasje ligger under terreng.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, stedvis noe trepanel.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trebjelkelag over kryperom er ofte utsatt for fuktrelaterte skader og betegnes som en risikokonstruksjon.
Mellom etasjene er det montert en lakkert tretrapp fra spisestue.
Trapp har rekkverk og hådløper av tre montert i trappeløpet.

Enkel tretrapp mellom etasjene i kjellerrom.
Det er standard innvendige behandlede glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Eldre flislagt bad.
Bad inneholder innredning med servant, toalett og nedsenket dusjnisje.
Bad ventileres naturlig via ventil i vegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Våtrom › Underetasje › Bad
Eldre bad med flislagt gulv og baderomspanel på vegger.
Bad inneholder veggservant, toalett og veggdusj med forheng.
Bad ventileres naturlig via ventil i vegg.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN Gå til side

Nyere kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum.

Beskrivelse av eiendommen

Ventilator over komfyr
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.
Innvendig avløp er av støpejern, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg.
Oppvarming er av strøm.
Det er montert varmepumpe i stuen.
Ny varmtvannsbereder plassert i kjeller.
Det er eldre, skjult og åpent anlegg i boligen.
I hovedsak ujordet anlegg.
El skap er i kjellertrapp og inneholder automatiske sikringer.
Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	217 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	167 m²
Totalpris	5 500 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er avvik i rominndeling og bruk.

Garasje

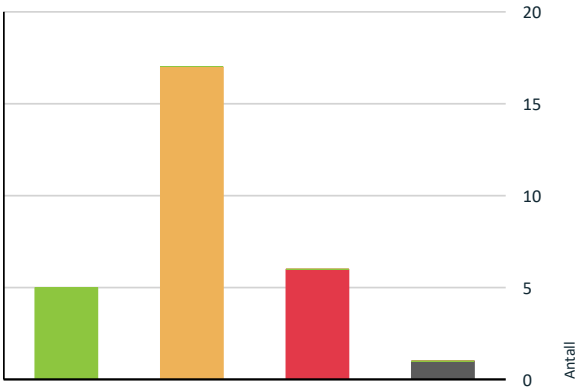
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

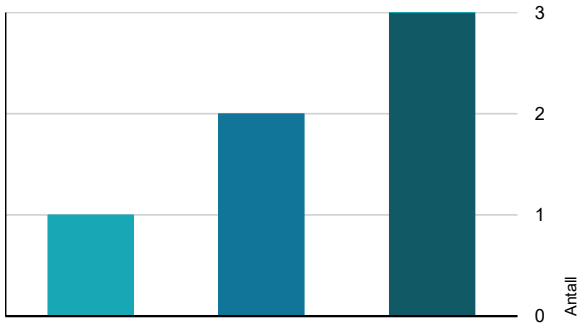
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
TG2: Avvik som kan kreve tiltak
TG3: Store eller alvorlige avvik
TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Boligen har vært benyttet til utleie siste år.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side
Vinduer er eldre og har passert forventet levetid.
Enkelte vinduer er ikke mulig å åpne.
Det er registrert råteskader i enkelte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side
Dører er eldre og har oppgraderingsbehov.
Terrassedør har råte i terskel.
Ytterdøren tar i takoverbygg som har seget ned.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side
Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Tomten består av skrånende fjelltomt og overflatevann ledes mot bygningskroppen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1.Etasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad har passert forventet levetid og har gått ut på dato.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > Underetasje > Bad > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad har passert forventet levetid og har gått ut på dato.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.
Takpappen har noe mosevekst som følge av elde.
Det må påregnes å skifte taktekking i nær fremtid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.
Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Trappen har stedvis sprekker, og det er løs murpuss.

Innvendig > Overflater - gulv, vegger og tak. Gå til side
Overflatene har varierende utførelse og alder.
Det er behov for noe modernisering.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Følgende retningsavvik ble registrert:
- 28mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m i stue.
- 10mm innenfor 2m på kjøkken.
- 18mm gjennom hele, på soverom.
I underetasje er det målt 15mm i stue og trapperom.
Det gjøres oppmerksom på at målinger er begrenset av lagret innbo og løsøre.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) Gå til side
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side
Det er registrert noe fuktig miljø og noe spor etter borebiller og mindre råteskader.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør Gå til side
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.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side
Utvendig murpuss har sprekkdannelser, løs og manglende murpuss.

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

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomteforhold > Oljetank Gå til side

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Anlegg er gammelt og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1938

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget har noe manglende vedlikehold på enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Tak er tekket med asfaltpapp. Undertak består av rupanel.
Takpapp har ukjent alder og er minst 20 år gammel.

Normal tid før omlegging av asfalttakbelegg er 15 - 35 år.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for undertaket.
Takpappen har noe mosevekst som følge av elde.

• Det må påregnes å skifte taktekking i nær fremtid.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Boligens takrenner og nedløp består av malt metal/sink.

Normal tid før maling av takrenner/nedløp i metall, malt er 5 - 15 år.
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold eller utskifting av takrenner, nedløp og beslag, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være redusert funksjon, lekkasjer og fuktskader på bygningen.

• Stigetrinn for feier må monteres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktypen består av valmtak.
Takkonstruksjonen består av sperretak.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konstruksjonen har ingen tilgang for inspeksjon.
Etter byggemåte er det isolert med løsmasser.
Det er spredte lufteventiler i takfot.

Vurdering av avvik:
• Loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon og det mangler dokumentasjon på utførelsen.

Konsekvens/tiltak
• 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.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er oppført i reisverkverk, etter byggemåte er det ikke isolert og er utvendig kledd med malt trepanel.
Underetasje er oppført i murverk/tegl, utvendig pusset.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Konsekvens/tiltak
• Utvendig panel er alderslitt og bærer preg av manglende vedlikehold, noe spredte råteskader.

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer består av tre med isolerglass, datert 1981/82.
I kjellerdel og trapperom er det eldre trevinduer med enkle glass.

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

Vurdering av avvik:
• Vinduer er eldre og har passert forventet levetid.
Enkelte vinduer er ikke mulig å åpne.
Det er registrert råteskader i enkelte vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Vinduer må påregnes utskifting.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 3 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører av teak fra 1981.
I stuen er det skyve terrassedør fra 1983.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Dører er eldre og har oppgraderingsbehov.
Terrassedør har råte i terskel.
Ytterdøren tar i takoverbygg som har seget ned.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse med adkomst fra stuen.
Terrassen er på ca.14m².
Består av betongdekke, tekket med pvc duk.
Rekkverk av malt tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i rekkverk.
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader i rekkverk kan føre til svekket styrke og redusert sikkerhet.
• Det er viktig å avdekke og utbedre fuktkilden, samt reparere eller skifte ut skadet rekkverk.
• Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendi gadkomsttrapp av betong

Vurdering av avvik:
• Trappen har stedvis sprekker, og det er løs murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Sprekker og løs murpuss bør utbedres for å hindre videre forvitring, vanninntrenging og økt risiko for skader på trappen.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv, vegger og tak.

Beskrivelse

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Gulver har fliser, tepper, gulvbord og laminat.
Vegger har tapet og panel.
Tak har panel og himlingsplater.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke.

Vurdering av avvik:
• Overflatene har varierende utførelse og alder.
Det er behov for noe modernisering.

Konsekvens/tiltak
• Overflatene bør oppgraderes eller moderniseres etter behov.
Konsekvensen av manglende oppgradering kan være redusert estetisk standard og funksjonalitet, samt økt risiko for ytterligere slitasje eller skader over tid.
Nødvendigheten av utbedringer vurderes av ny eier ut fra egne ønsker og behov.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere består av trebjelkelag.
Etter byggemåte isolert med løsmasser.
Stedvis registrert noe knirk og ujevnheter / retningsavvik i gulv/himling.

Vurdering av avvik:
• Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Følgende retningsavvik ble registrert:
- 28mm gjennom hele, og 15mm innenfor 2m i stue.
- 10mm innenfor 2m på kjøkken.
- 18mm gjennom hele, på soverom.
I underetasje er det målt 15mm i stue og trapperom.
Det gjøres oppmerksom på at målinger er begrenset av lagret innbo og løsøre.

⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som er merket grått på områdekart for radonforekomst. Grått er betegnet som usikker radonforekomst i dette området.

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

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

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Skorsteinen består av teglstein.

I krypekjeller ligger det en parafintank.
Det er ikke registrert noe unormalt / skader på synlige pipeflater innvendig.
Skorsteiner / ildsteder, funksjonelt, er ikke kontrollert av takstmann. Dette utføres av det lokale feiervesen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjellerdel i underetasje ligger under terreng.
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur, stedvis noe trepanel.
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Trebjelkelag over kryperom er ofte utsatt for fuktrelaterte skader og betegnes som en risikokonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe fuktig miljø og noe spor etter borebiller og mindre råteskader.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales ikke å lagre organisk materiale i krypekjeller.
Det må etableres tilstrekkelig ventilering og dampsperre på grunn.



Innvendige trapper

Beskrivelse

Mellom etasjene er det montert en lakkert tretrapp fra spisestue.
Trapp har rekkverk og hådløper av tre montert i trappeløpet.

Enkel tretrapp mellom etasjene i kjellerrom.

Vurdering av avvik:

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er standard innvendige behandlede glatte dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre flislagt bad.
Bad inneholder innredning med servant, toalett og nedsenket dusjnisje.
Bad ventileres naturlig via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad har passert forventet levetid og har gått ut på dato.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Eldre bad med flislagt gulv og baderomspanel på vegger.
Bad inneholder veggservant, toalett og veggdusj med forheng.
Bad ventileres naturlig via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Bad har passert forventet levetid og har gått ut på dato.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Nyere kjøkkeninnredning med slette fronter.
Benkeplate består av laminat med nedfelt vaskekum.
Ventilator over komfyr
Integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør er i kobber.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendig avløp er av støpejern, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

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

Beskrivelse

Oppvarming er av strøm.
Det er montert varmepumpe i stuen.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Ny varmtvannsbereder plassert i kjeller.

⚠ 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

Det er eldre, skjult og åpent anlegg i boligen.
I hovedsak ujordet anlegg.
El skap er i kjellertrapp og inneholder automatiske sikringer.

Vurdering av avvik:
• Anlegg er gammelt og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand og eventuelle nødvendige oppgraderinger.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller kontrollere eldre elektrisk anlegg er økt risiko for feil, brannfare og driftsavbrudd.
Manglende kontroll gir usikkerhet om anleggets sikkerhet og funksjon.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det er brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Bygningen er oppført på fjell. Det er ingen synlig grunnmurspapp/plast rundt boligen.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Byggegrop består av fjell og stein. Byggegrop er gravd ut og kultet opp med pukk.
Boligen er fundamentert med betongfundamenter til fjellgrunn.
Det er ikke fuktsikret og isolert, ref. alder.
Grunnmurer av betong og tegl.

Vurdering av avvik:
• Utvendig murpuss har sprekkdannelser, løs og manglende murpuss.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregens reparasjoner og utbedringer.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Det er en forstøtningsmur av betong og naturstien ned mot vei, i tillegg er det murer mot adkomstrapp.
Murer er kun vurdert fra avstand pga. vegetasjon.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Vurdering av avvik:

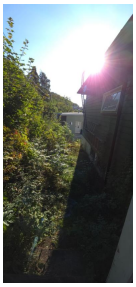
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.
Tomten består av skrånende fjelltomt og overflatevann ledes mot bygningskroppen.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å etablere fall bort fra bygningen og sikre tilfredsstillende bortledning av overvann, for eksempel med terrengjustering eller drenering.

• Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



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

Beskrivelse

Det er standard vann og avløpsnett inn til boligen, tilkoblet det offentlige. Vann og avløp er fra byggeår

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

• Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

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

TG 2 Oljetank

Beskrivelse

I kryperom er det en oljetank av ukjent type og alder.

Vurdering av avvik:

• Kombinasjon av alder og materiale tilsier at denne bør fjernes.

Konsekvens/tiltak

• Røropplegg og tank utvendig må fjernes/saneres.

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

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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 mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Dette kan utgjøre en sikkerhetsrisiko.

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

• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

• Anlegg er gammelt og noe oppgraderinger og vedlikehold er påregnelig.
Anlegg er ikke kontrollert utover det at det fungerer ved stikk prøving av enkelte komponenter.

• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Stigetrinn for feier må monteres.

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

• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Det anbefales at det elektriske anlegget gjennomgås av autorisert elektroinstallatør for vurdering av tilstand og eventuelle nødvendige oppgraderinger.
Konsekvensen av å ikke utbedre eller kontrollere eldre elektrisk anlegg er økt risiko for feil, brannfare og driftsavbrudd.
Manglende kontroll gir usikkerhet om anleggets sikkerhet og funksjon.

• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

167 m²/167 m²

Enebolig: 2 Entré, Trapperom, 2 Stuer, Kjøkken, 2 Bad, 6 Soverom, Gang, Bod, Vaskekjeller, Kryperom

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 50 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 500 000

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 3 050 000

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	**5 500 000**
Konklusjon markedsverdi	**5 500 000**

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.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Beregninger

Årlige kostnader

Årlige vedlikeholdskostnader, stippulert.	Kr.		24 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**24 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	3 080 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 700 000**
Garasje			
Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	310 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**340 000**
Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 040 000**

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**		**3 050 000**

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

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

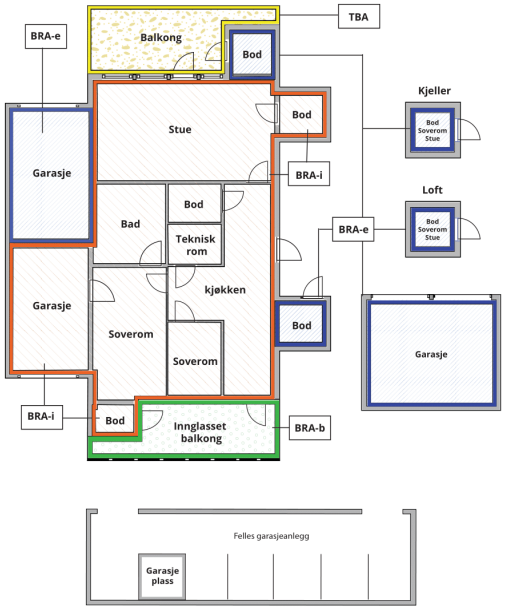
Hva er måleverdig areal?

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.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

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	84			84	
Underetasje	83			83	
Krypkjeller					
SUM	**167**				
SUM BRA	**167**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Entré, trapperom, stue, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3		
Underetasje	Entré, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, bad, bod, vaskekjeller		
Krypkjeller		Kryperom	

Kommentar

Arealer er målt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik i rominndeling og bruk.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er nytt kjøkken, ny varmtvannsbereder og utbedring på terrassen, generell oppgradering i flere rom.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		32		32	
Loft		18		18	
SUM		**50**			
SUM BRA	**50**				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealer er målt på stedet

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Geir Morken	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	1068		0	636.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Wildhagens vei 16

Hjemmelshaver
Wildhagens AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Bragernes. Direkte adkomst / gangavstand til sentrum med butikker, servicetilbud og fasiliteter. Kort vei til buss-/jernbanestasjon.
Kort vei til flotte turmuligheter i Bragernesåsen og elveparken.
Kort adkomst til E-18.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er regulert til boligformål.

Om tomten

Bratt skrånende tomt, bestående av naturtomt med noe synlig fjell.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har vært benyttet til utleie siste år.

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1989

Kommentar
Byggeår er angitt fra godkjente tegninger.

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

Vedlikehold

Beskrivelse
Dobbelgarasje med lagringsloft.
Garasjen er fundamentert med støpt betongdekke.
Vegger av støpt betong med stedvis innfyllende treverk og trepanel.
Saltak av sperrekonstruksjon tekket med asfaltpapp.
Ledport av tre med aut. åpner.
Tredør og vinduer m/ isolerglass.
Innlagt strøm.

Garasje og bodrom er full av løsøre og eiendeler noe som begrenser kontrollmulighetene.
Generelt vedlikehold og noe oppgraderinger kan påregnes over tid.
Bygg er beskrevet i enkelhet.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	01.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæring blir ikke utfylt.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Eier var tilstede og ga informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 1068
3301 DRAMMEN

Drammen Takstsenter AS
Buskerudveien 72
3024 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

PRESISERINGER

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

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

AREAL

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

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

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

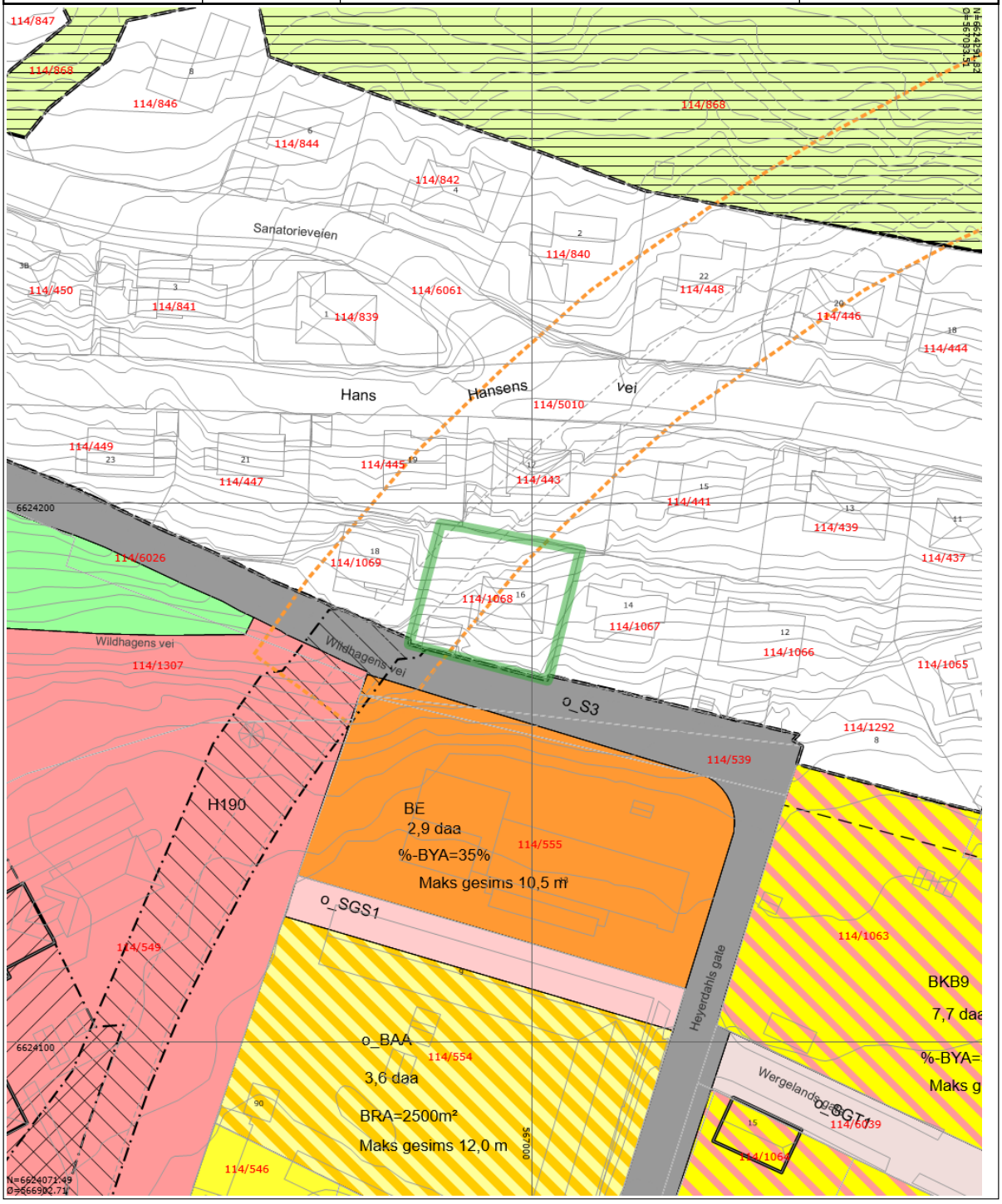
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1068	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Wildhagens vei 16 3019 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSEL			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Tunell	Elv og bekk	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	RpOmråde vedtatt - under bakkenivå	Eiendomsteig
RpAngittHensynGrense	RpGrense	RpFormålgrense
RpSikringGrense	Bygg, kulturminner, mm som skal bevares	Byggegrense
Friluftsområde	Bevaring kulturmiljø	Andre sikringssoner
Boligbebyggelse	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting	Energianlegg
Kombinert bolig og tjenesteyting	Bebyggelse og anlegg kombinert med andre angitte hovedformål	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Gatetun	Gang- og sykkelveg	Naturområde

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**114**	**1068**	**0**	**0**	Wildhagens vei 16, 3019 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
	Kommunedelplan - Kommunedelplan sentrum (30.5.2006)	
Andre sikringssoner	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	636.85m^2
Bevaring kulturmiljø	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	636.85m^2
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	636.85m^2
Fjernvei - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	272.44m^2
miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	636.85m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	636.85m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 060251-8	REGULERINGSPLAN FOR SENTRUMSRING PARSELL BRAGERNES, DEL 2A FJELLTUNNELL (18.2.1997)		
	3301 20200013	Områderegulering for Bragernes Sentrum Vest (17.2.2026)	Andre sikringssoner	0.01m^2
	3301 20200013	Områderegulering for Bragernes Sentrum Vest (17.2.2026)	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	0.02m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060265-2	Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.5.2008)
060244B-12	REGULERINGSPLAN FOR KVARTALENE BEGRENSET AV DRONNINGGATA- ØVRE STORGATE- VINJES GATE - HAUGES GATE (24.3.1987)
0602328	Reguleringsplan/Detaljregulering for Øvre Storgate 46, 48 og 50. Strømsgata 4, 8 og 10 (18.2.2014)

060251-8_1	REGULERINGSPLAN FOR DEL 1, BRAKERØYA SENTRUMSRING, PARSELL BRAGERNES. (18.2.1997)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 114	Bnr: 1068	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Wildhagens vei 16 3019 DRAMMEN			
	Annen info:				

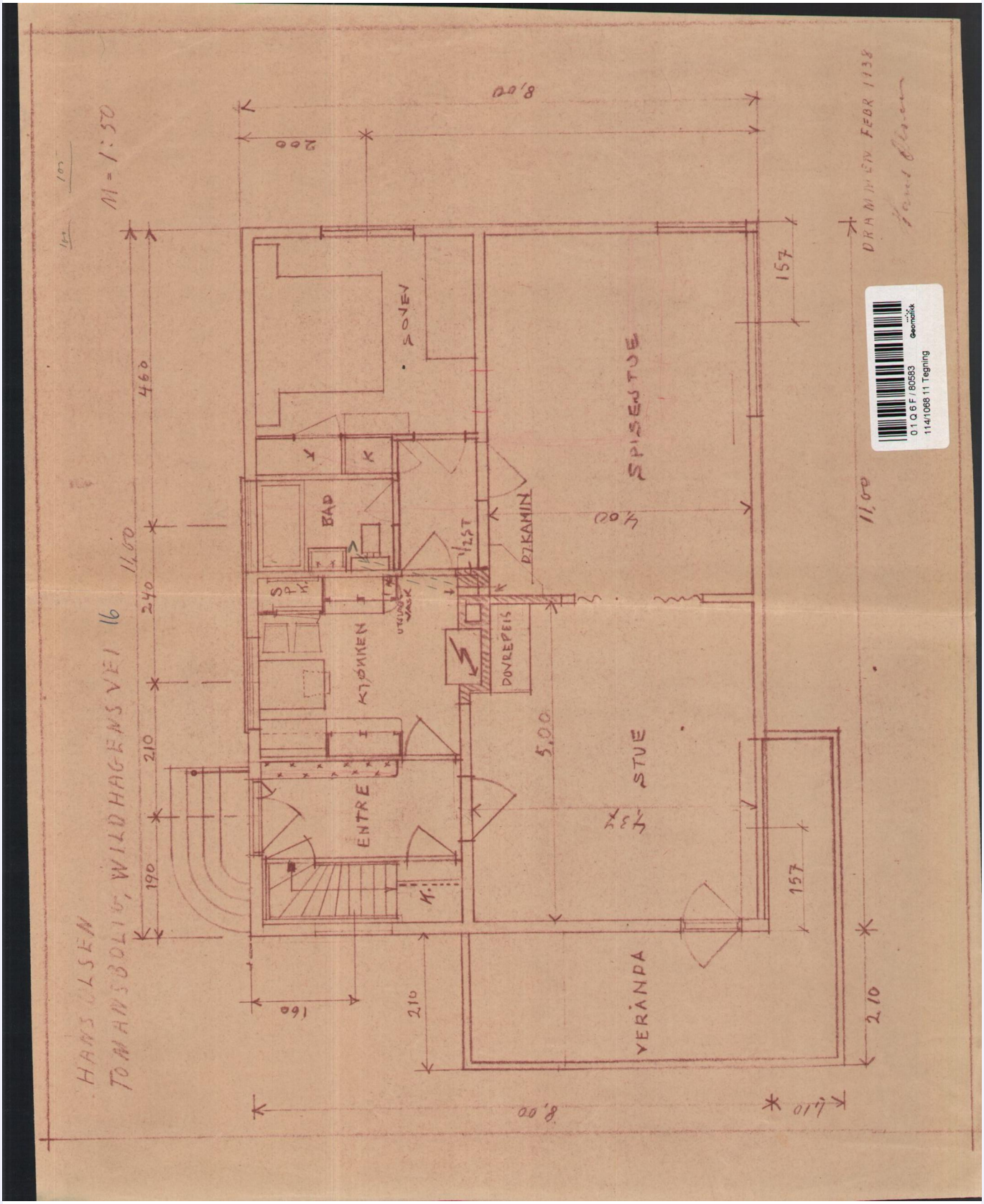


Vedlegg: Kommunalinformasjon

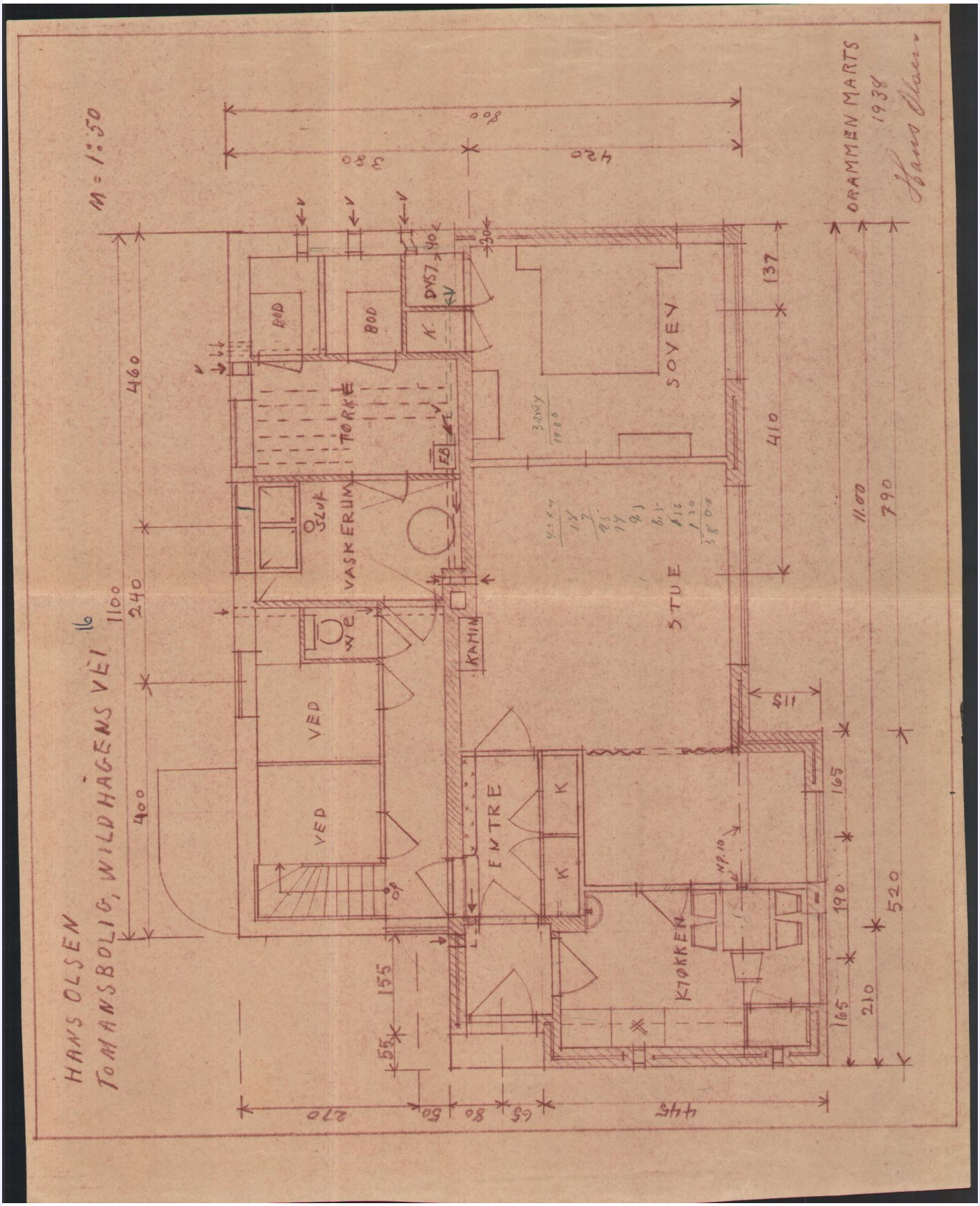
Tegnforklaring

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 generert	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Sti
Sti/traktorveg med belysning	Sti/traktorveg med belysning	Kjørebanekant
Veg annen avgrensning	Veg fiktiv grense	Vegdekkekant
Vegdekkekant undergang	Vegrekkverk	Vegskulderkant
Gjerde	Idrettsanlegg	Loddrett mur
Trapp	Skrå forstøtningsmur	Svømmebasseng
Takoverbygg	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Annen næring	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Vegundergang
Elv og bekk	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Høydekurve	Lekeplass	Sport- og idrettsplass
Bebygd område	Skog	Annet

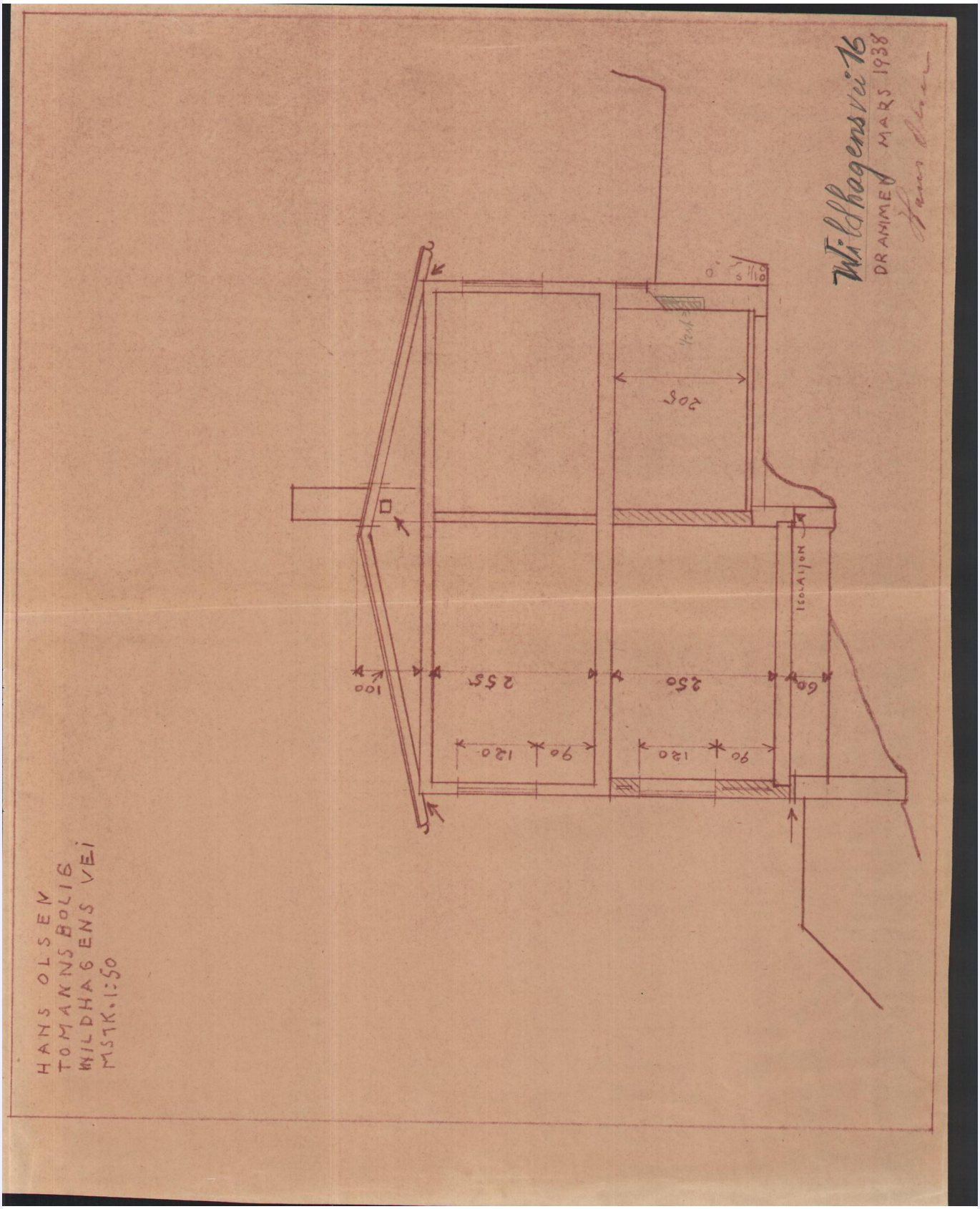
Vedlegg: Kommunalinformasjon



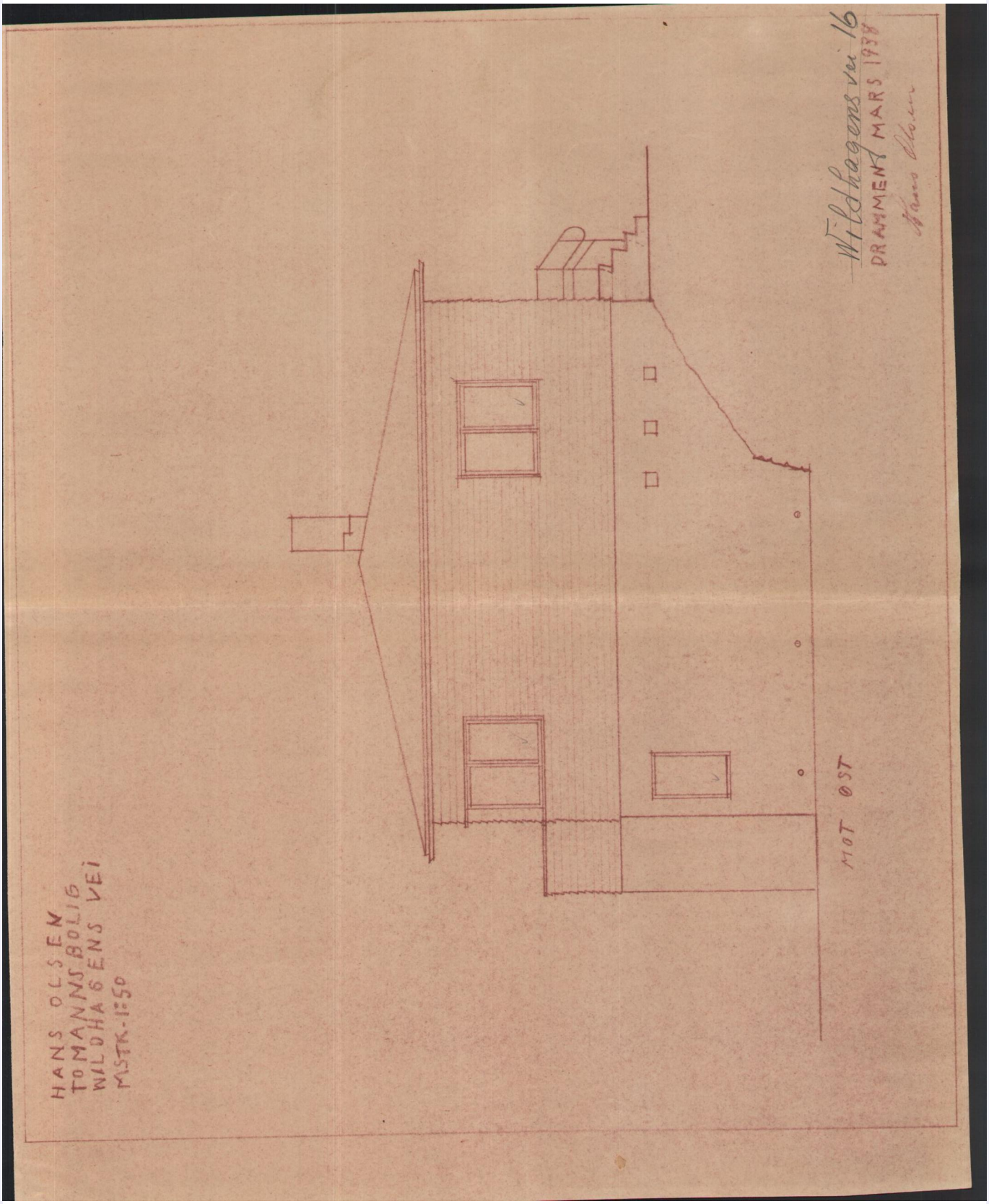
Vedlegg: Kommunalinformasjon



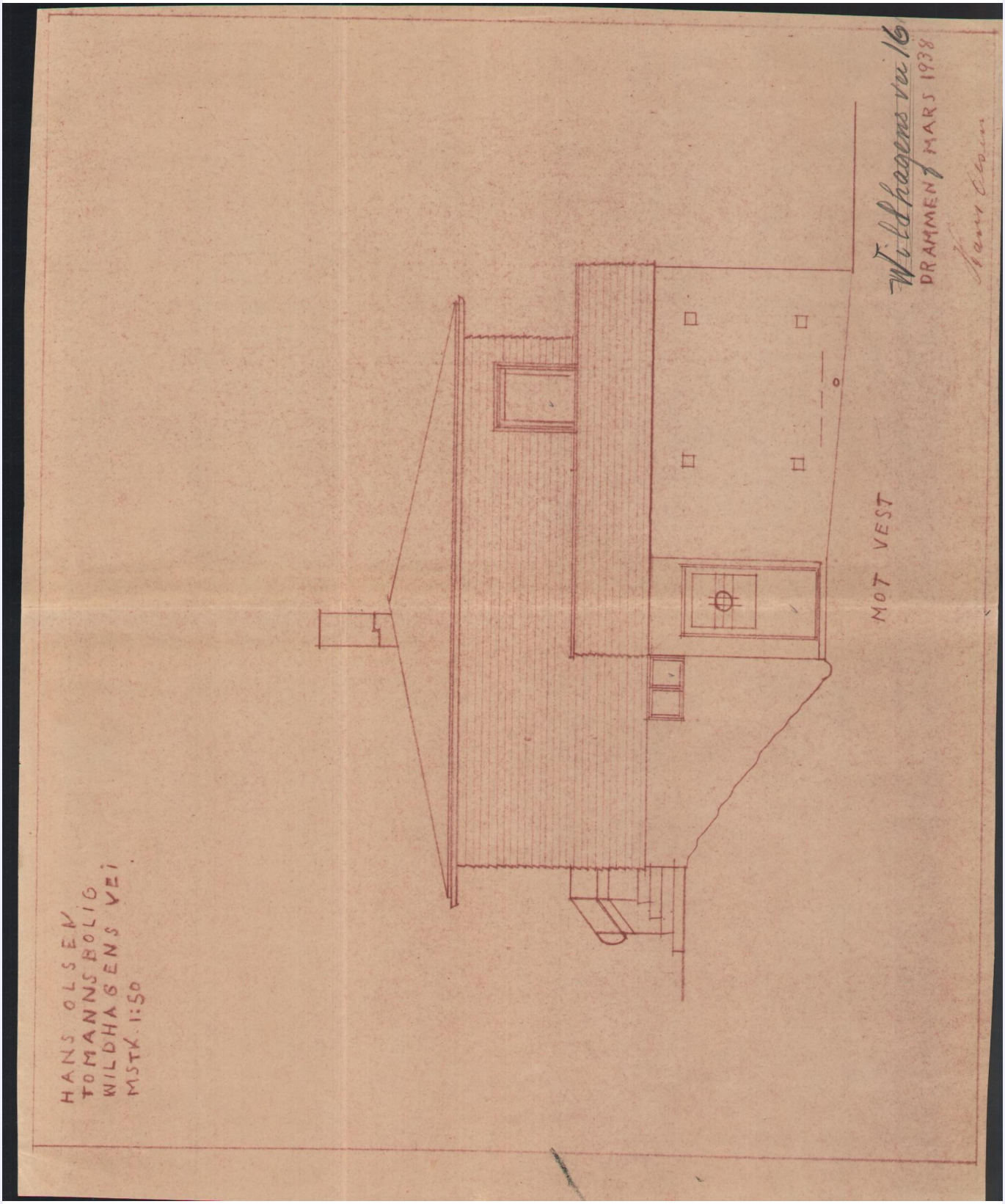
Vedlegg: Kommunalinformasjon



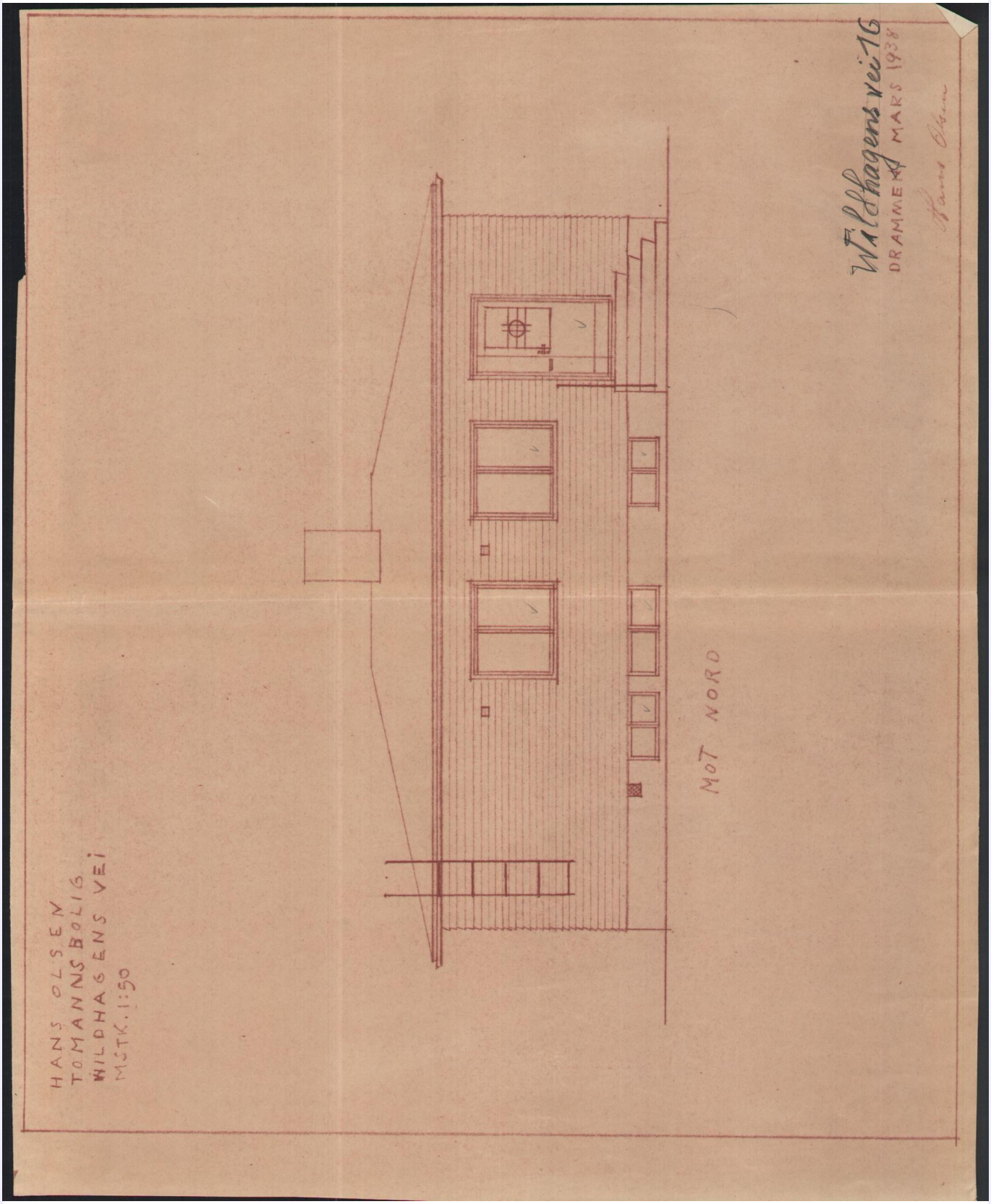
Vedlegg: Kommunalinformasjon



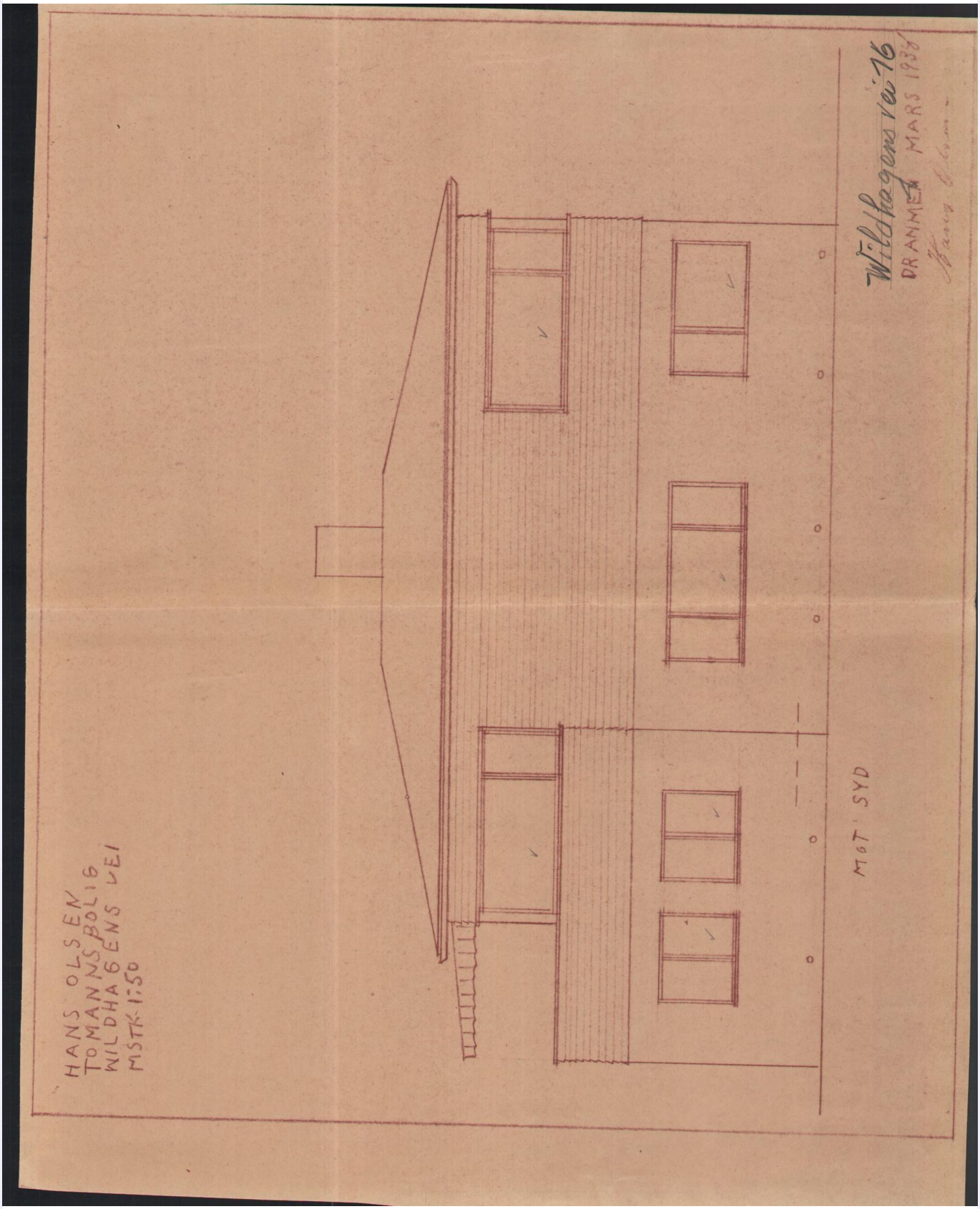
Vedlegg: Kommunalinformasjon



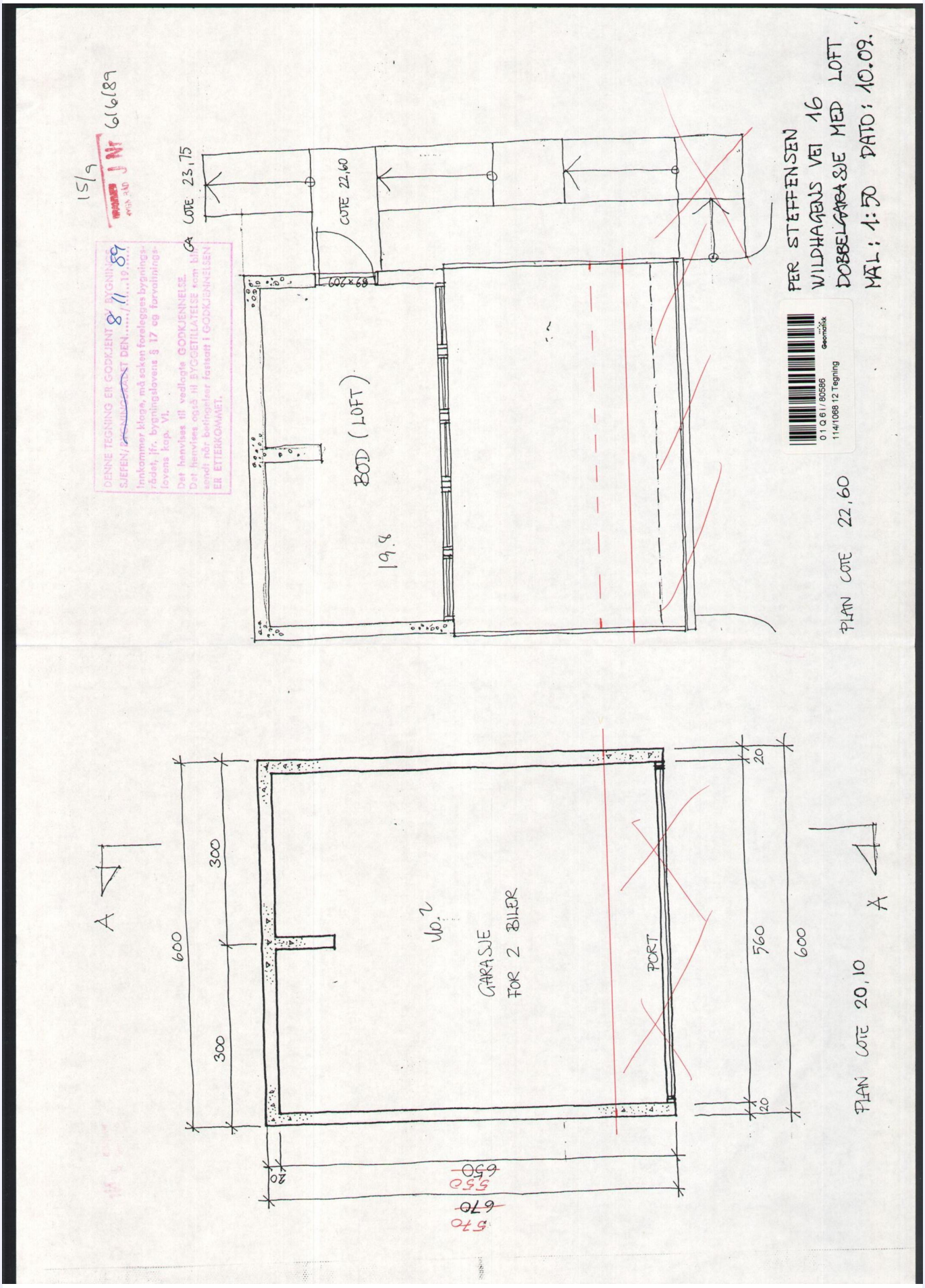
Vedlegg: Kommunalinformasjon



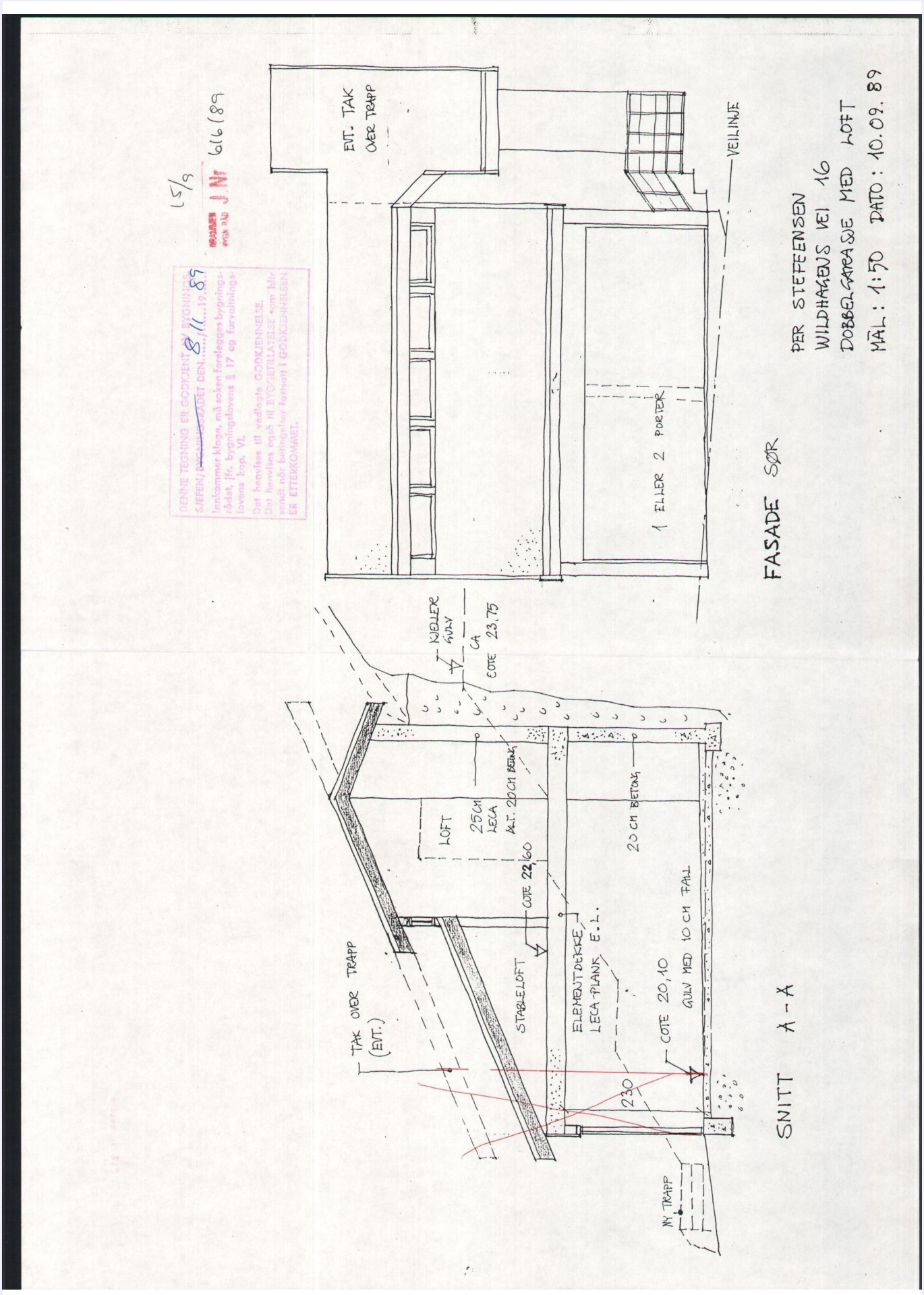
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: boligseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	114	1068	0	0

Adresse:	Wildhagens vei 16, 3019 Drammen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	27.08.2012	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	13.06.2012	
Merknader til feiingen:	Ingen ildsteder	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Er det utført tjenester på eiendommen som ikke er utfakturert enda?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 24.08.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Arne Steffensen
Kirkegata 2

3016 DRAMMEN

Saksnr.	Arkivkode	Avd/Sek	Dato:
11/15903 - 3	M88	DRBRANNV/FEIER	27.08.2012

WILDHAGENS VEI 16, 114/1068, DRAMMEN, TILSYN MED FYRINGSANLEGG

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 27.08.2012 i ovennevnte objekt. Tilsynet ble foretatt i medhold av Lov av 14. juni 2002 nr 20 (brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd bokstav h, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 7.
Kravene til fyringsanlegget er nedfelt i brann- og eksplosjonsvernloven § 6, samt Forskrift av 26. juni 2002 nr 847 (forebyggendeforskriften) kap. 2.

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

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Arne Steffensen
For feiervesenet:	Daniel Granlien

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

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

Definisjoner
Avvik:

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

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

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

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTANTERT UNDER TILSYNET:
Kjeller:
Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale(dør og trevegg) er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

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

Kjeller:
Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved tak.
Jf. Forebyggendeforskriften § 2-4

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

Kjellerstue:
Avvik: Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket med tapet.
Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at tildekningen fjernes slik at skorsteinsvange synliggjøres på alle 4 sider.

1.etg. Stue:
Avvik: Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket med tapet.
Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at tildekningen fjernes slik at skorsteinsvange synliggjøres på alle 4 sider.

1.etg. Kjøkken:
Avvik: Det ble avdekket at skorsteinsvange er tildekket med tapet.
Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at tildekningen fjernes slik at skorsteinsvange synliggjøres på alle 4 sider.

1.etg. Kjøkken:
Avvik: Det ble avdekket at det er montert brennbart materiale på/inntil skorsteinens utkragning ved tak.
Jf. Forebyggendeforskriften § 2-4

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

Skorsteinen:
Avvik: Det ble avdekket at skorsteinen er tildekket på flere sider gjennom generelt hele fyringgsanleget med tapet, lister og utkragninger som ikke lenger er synlig.

Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at skorsteinen rehabiliteres i hele sin høyde på godkjent måte.
Det bemerkes at om skorsteinen rehabiliteres i hele sin høyde på godkjent måte, så vil punktene om brennbart materiale inntil og tildekking av inntil to sider av skorsteinen utgå.

Det bemerkes:
Anmerkning: Alternativt kan samtlige ildsteder frakobles skorsteinene og huller mures igjen på godkjent måte, da ildstedene ikke lenger er i bruk.
Skorsteinen kan også tettes/blendes.
Da vil alle samtlige punkter i denne overnevnte rapport frafalle.

Fyringsanlegget blir dermed fritatt for feiing, kontroll og tilhørende avgifter. Vi gjør i midlertidig oppmerksom på at dersom fyringsanlegget igjen tas i bruk (ildsteder koples til skorsteinen), så er det huseier/brukers plikt å melde fra om dette til feiervesenet.

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

Fremtidsplanen oversendes til Feierseksjonen innen 30 dager etter mottatt rapport.
Hvis ønskelig kan tilbakemeldingen sendes på e-post til: drbv@drbv.no.

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

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

Med hilsen

Daniel Granlien
feiersvenn

Direkte telefon: 32 20 89 48
foretrukket telefontid 11.00-15.00

Vedlegg

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

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

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

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

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

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260378 / Fredrik Simensen, tlf. 482 37 971
Wildhagens vei 16, 3019 Drammen
Gnr. 114, bnr. 1068 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

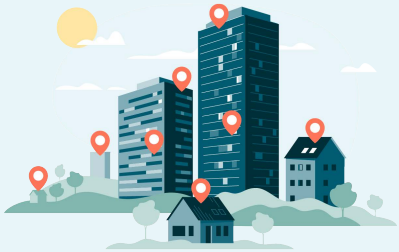
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2861260378
Salgsoppgaven er sist oppdatert 21.10.2026

Fredrik Simensen
Eiendomsmegler

482 37 971
fredrik.simensen@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Dahl Drammen
Hauges gate 2, 3019 DRAMMEN

eiendomsmegler1.no