

PROAKTIV



SKYTTELVEIEN 7





Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no
- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

SKYTTELVEIEN 7

Bo godt i et barnevennlig nabolag med tilgang til lekeplasser og flotte uteområder, samt et aktivt nærmiljø med mange barnefamilier
- ideelt for en trygg og god oppvekst.



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Skyttelveien 7, 3057
SOLBERGELVA

Gnr./Bnr.: Gnr. 245, bnr. 1455, i Drammen
kommune

Prisantydning: 4.500.000,-

Omkostninger: 132.490,-

Totalpris: 4.632.490,-

Kommunale avgifter: 13.379,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1996

Soverom: 2

BRA: 115 m²

BRA-i: 110 m²

Garasje/Parkering: Biloppstillingsplass
foran inngangen.

Tomt: 1091 m²

Energimerke: Energiklasse:
[!*!***Energimerke farge**!*!] D.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	15	16	20
Fasade/ute	Gang	Stue og kjøkken	Soverom
21	22	24	26
Bad	Loft	Plantegninger	Boligen i bilder
30	36	77	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener **verdiful** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.liier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / Område: Solbergelva

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Tomannsboligen i Skyttelveien ligger i et barnevennlig og etablert nabolag i Solbergelva, med lekeplasser og barnehage like i nærheten. Det er også kort gangvei til både barne- og ungdomsskolen, noe som gjør hverdagen enkel for barnefamilien.

Daglige servicetilbud ligger innen kort rekkevidde, samtidig som nærområdet byr på fine tur- og rekreasjonsmuligheter året rundt.

Den daglige handelen kan gjøres på Kiwi som ligger i kort avstand fra boligen. Det ligger flere butikker som Extra, Rema 1000 og Meny, en liten kjøretur unna. Ved Kiwi finner man Solbergsenteret som er selve midtpunktet i Solbergelva med flere butikker, apotek, optikk, frisør og café.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚌 Solberg skole Linje 51, 51N, 55, 56, 139	7 min 🚶 0,6 km
🚉 Mjøndalen stasjon Linje R12	10 min 🚗 6.1 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min 🚗

DAGLIGVARE

Kiwi Solbergelva	7 min 🚶
Coop Extra Herstrøm Post i butikk, PostNord	20 min 🚶 1.6 km

VARER/TJENESTER

📺 Solberg Senter	6 min 🚶
📺 Ditt Apotek Solberg Senter	6 min 🚶

SPORT

⚽ Solberg idrettspark Aktivitetshall, ballspill, fotball	1 min 🚗 0.2 km
⚽ Hågenstad balløkke Ballspill	18 min 🚶 1.4 km
🏊 Olympus Solbergelva	11 min 🚶
🏊 SKY Fitness Drammen	6 min 🚗

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Kople Solberg Sportsklubb	10 min 🚶
-----------------------------	----------



For ytterligere servicetilbud er det verdt å besøke Alti Buskerud med over 60 butikker og flere spisesteder, med blant annet Obs, Vinmonopolet og Elkjøp i butikkmiksen.

Fra tomannsboligen er det kort vei ned til Solberg barneskole og Killingrud ungdomsskole som ligger på nabotomten. Barneskolen ble omfattende rehabilitert og utvidet i 2015, og står i dag frem med et stort moderne bygg i lyse og friske farger. I skolegården finner barna bordtennisbord, ballbinge,

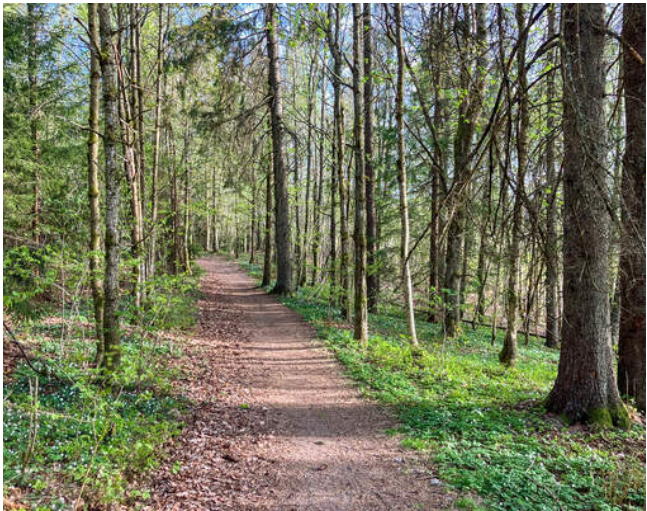
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

paradis- og sjakkfelt, klatrestativer og husker. Skolen har også SFO-tilbud. Norlandia Skyttelveien barnehage ligger like utenfor døren. Det er også flere barnehager, både private og kommunale i området.

Ikke langt unna har man et eldorado av friluftsmuligheter med et stort nettverk av merkede turstier, badeplasser og fiskevann, samt fine topturer på Solbergfjellet med fantastisk utsikt. Ca. 10 minutters sykkelstur unna ligger Årbogen idrettspark. Her holder Birkebeiner IL til, og har bredt tilbud av aktiviteter for barn og ungdom. Anlegget byr på flere fotballbaner med naturgress og stadion med kunstgressbane.

Eknes svømmehall i Krokstadelva er et populært sted for familier i området. Svømmehallen er kjent for god vannkvalitet og engasjerte ansatte som holder svømmekurs og livredningskurs. Hallen har 25 meter langt svømmebasseng som kan deles i 6 soner, og som går fra 90 cm dybde til 4 meter på det meste.

For deg som er glad i golf er det kort vei til Eiker golfklubb i Mjøndalen. Anlegget har 9-hulls bane, drivingrange, puttingrange og kiosk på vakre Portåsen. Mjøndalen har også



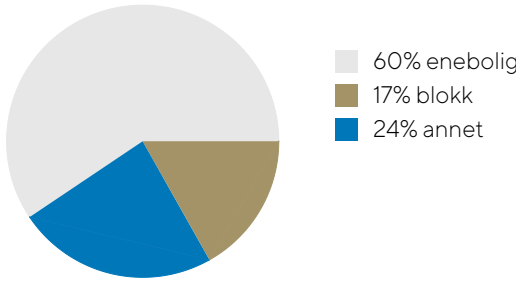
flere gode aktivitetstilbud med innendørshall, treningssenter og tennisklubb. Ønsker du alpine utfordringer er det kort vei til skianlegg i Drammen og i Kongsberg.

Kort vei til buss og tog. Nærmeste bussholdeplass "Solberg skole" ligger rett nede i veien. Med bilen er du i Mjøndalen på ca. 8 minutter, Krokstadelva sentrum på ca. 9 minutter, og Drammen sentrum på ca. 20 minutter.

Bebyggelse

Attraktivt og sentralt område bestående primært av småhusbebyggelse.

BOLIGMASSE



SKOLER

Solberg skole (1-7 kl.) 588 elever, 28 klasser	8 min 0.7 km
Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.) 253 elever, 18 klasser	10 min 0.8 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	6 min 3.4 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	10 min 6.3 km

BARNEHAGER

Skyttelveien barnehage (1-5 år) 76 barn	1 min 0.1 km
Grinde barnehage (0-6 år) 70 barn	15 min 1.1 km
Solbergelva sprelloppbarnehage (0-5 år) 115 barn	20 min 1.8 km

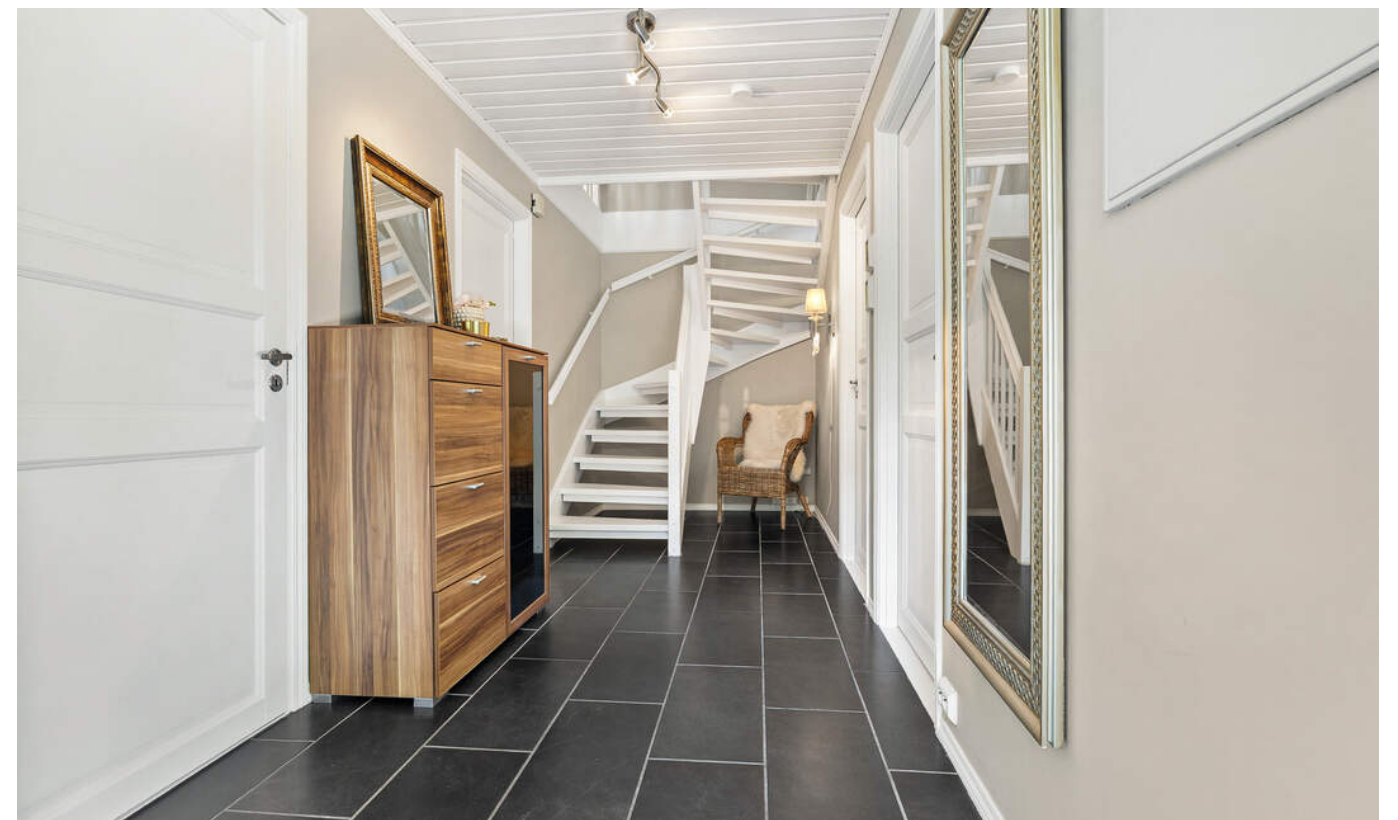








Velkommen inn.



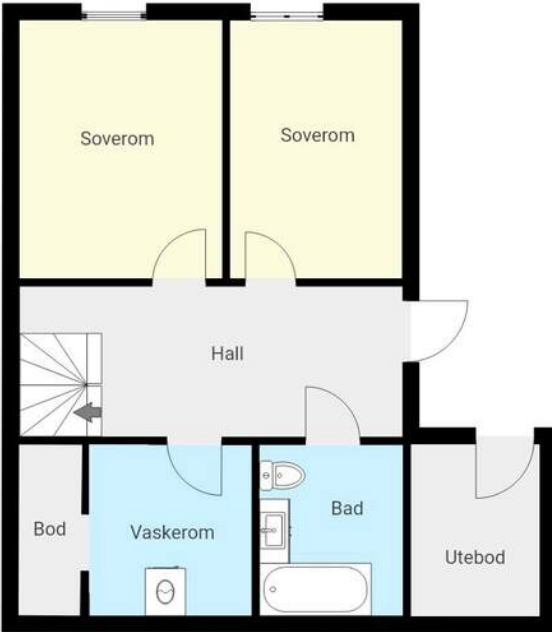
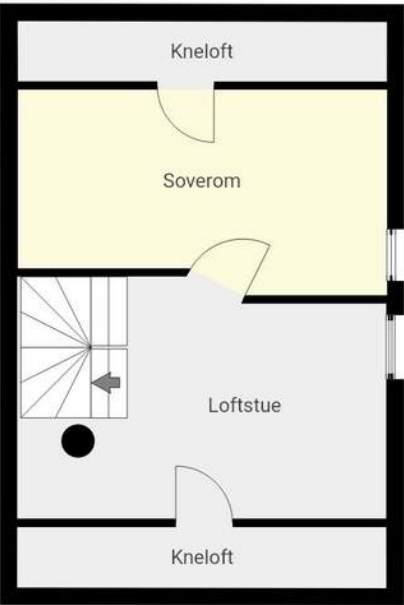
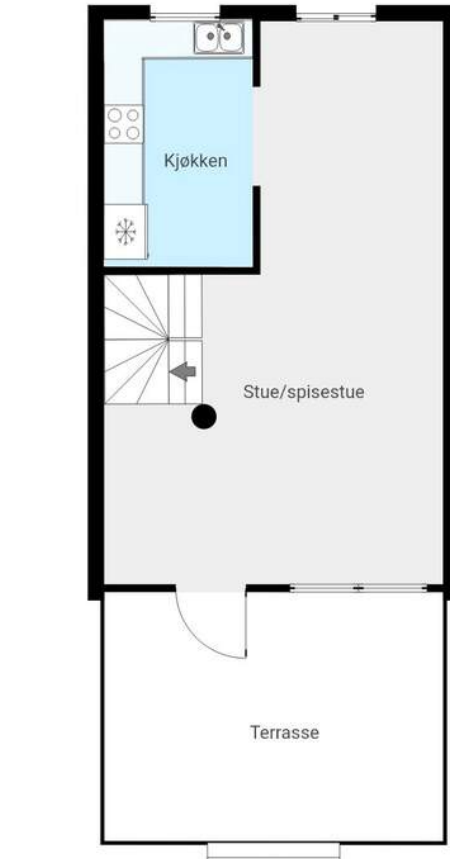








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

Parkering

Biloppstillingsplass foran inngangen.

Tomtestørrelse

1091 m² felleseiet tomt.

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er i utgangspunktet felles for sameiet. Skyttelveien vel opprettet et realsameie i 2017, hvor Skyttelveien vel vedtok at huseiere i nr 1,3,5 og 7 har bruksrett på det faktiske uteområdet vi har pr i dag (frem til hekken). Dette praktiseres av alle boenheter. Seksjonen her har 1/34 av dette arealet, og følger med ved eierskifte.

Boligen har flotte utearealer, hovedsakelig vendt mot sydvest, med terrasse og tilhørende hage som byr på gode solforhold. Hagen er svært usjenert og skjermet av en tett hekk, og terrassen har direkte utgang fra stuen samt god plass til både grill og utemøbler. Terrassen er utstyrt med markise og utebelysning.

Det er asfaltert adkomst inn til inngangspartiet som har takoverbygg over inngangsdøren og boddøren.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taket er tekket med betongtakstein. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom. Ytterveggene er utført som

bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Innvendig generelt:

Gulvet er belagt med parkett/laminat og flis. Veggene er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel og panelplater. Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Det er malt og lakkert tretrapp. Det er malte fyllingsdører. Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Mandag, 14. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
I utleieperioden regner det inn gjennom vindu da dette sto åpent over lengre tid, dette er utbedret på forsikringskade, det ble skiftet isolasjon og byttet parkett samt nye vindus foringer.
3. etasje.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Pågående byggeprosjekt i Skanseveien.

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende:
Underetasje: Hall med trapp, to soverom, bad, bod og vaskerom.
1. etasje: Stue og kjøkken.
2. etasje: Loftstue og soverom. (Ikke omsøkt/godkjent)

Utebod, terrasse, hage og parkering.

Areal

Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 45 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 50 kvm

1. etasje
BRA-i: 45 kvm
Total BRA: 45 kvm

2. etasje
BRA-i: 20 kvm
Total BRA: 20 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Ikke målbare arealer

Ca. 11 kvm i 2. etasje er ikke målbart areal. Totalt gulvareal er ca. 31 kvm.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Underetasje:
Trappefri adkomst via underetasjen til en romslig og innbydende entré. Her er det flislagt gulv, moderne fargetoner og lysmalt takpanel. Entréen har god plass til garderobeløsninger og gir enkel tilgang til øvrige rom i etasjen.

Flislagt baderom med varmekabler i gulvet. Badet er innredet med servant nedfelt i skuffeseksjon, rundt speil med integrert belysning og toalett. I tillegg er det badekar med dusj og glassvegg. Vegg i vegg med badet ligger et separat vaskerom med flislagt gulv, sokkelflis, varmekabler i gulvet og sluk. Her er det utslagskum, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder plassert i hjørnet. Innvendig bod innenfor vaskerommet. Både bad og vaskerom er vurdert til tilstandsgrad 3.

I underetasjen ligger to gode soverom - begge har lyse overflater, parkettgulv og panelovn, samt plass til seng, nattbord og garderobeskap.

1. etasje:
Mellometasjen er boligens sosiale samlingspunkt med stue, spisestue og kjøkken. Stuen er gjennomgående med godt

lysinnslipp fra begge sider og utgang til terrasse og hage i den ene enden. Overflatene er holdt i lune, moderne farger, kombinert med hvitmalt takpanel med downlights og laminatgulv. Deler av stua har opprinnelig et godkjent soverom nr. 3.

Kjøkkenet ligger i et eget rom, praktisk plassert i tilknytning til stuen, men samtidig noe tilbaketrukket. Innredningen går langs to vegger og har hvite, profilerte fronter og laminatbenkeplate med dobbel kum under vinduet. Det er frittstående hvitevarer og opplegg for oppvaskmaskin.

2. etasje:
Etasjen har i dag trappegang, rom benyttet som loftstue og et rom benyttet som soverom. Det gjøres oppmerksom på at loftetasjen ikke er omsøkt/godkjent som rom til varig opphold, og er på godkjente tegninger omtalt som disponibelt areal. Bruksendring er søknadspliktig og må eventuelt gjøres av ny eier.

Nymalt utvendig i september 2023. Ny kledning på levegg, mot naboen, i 2026.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:
- Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Innvendige vannledninger: Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilasjon: Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereider/tank: Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Fuktsikring og drenering: Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Bad: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Avløpsrør på badekar har sprukket. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
- Vaskerom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger. Våtrommet mangler tilluftsventilering.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.

- Varmekabler på bad og vaskerom.
- Det er elementpipe. Ingen ildsted er installert.

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

Info energiklasse

Energiklasse gul D.

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

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



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.061.211,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.244.845,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.

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

Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

13.379,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi

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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

I tillegg til utgifter til vann og avløp, må ny eier regne med følgende faste kostnader:

- Renovasjon, årsgebyr kr 5 201,- fordelt på to terminer.
- TV og internett kr 999 pr måned (Viken fiber). Bindingstid frem til februar 2027, som ny eier tar over.
- Strømforbruk ca 10.600 kwh pr år. Det er tegnet Norges pris på strøm.
- Husforsikring kr 4536,- pr år.
- Det er ingen fellesutgifter i sameiet, men et vel. Der betaler man betaler kr 2000,- pr år og dette dekker brøyte utgifter (helt ned til gården) asfalt, samt nødvendig vedlikehold på vellets fellesarealer.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 04.09.1996.

Godkjente tegninger viser loftet som disponibelt areal. Ved befaringen er loftet innredet og tatt i bruk som stue og soverom. Bruksendring til rom for varig opphold er søknadspliktig, og det kan ikke sees å være omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/245/1455/4:
30.03.1995 - Dokumentnr: 2871 - Erklæring/avtale Panterett til sameiet for kr 10.000,- som sikkerhet for fellesutgifter, med pr. uten opptrinnsrett etter 90 % av den til enhver tid gjeldende verditakst. Gjelder denne registerenheten med flere

30.03.1995 - Dokumentnr: 2871 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 4

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/4

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område som er uregulert, men avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025.

Selger opplyser i egenerklæring at det er pågående byggeprosjekt i Skanseveien, som ligger på andre siden av veien.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Kjerneinformasjon

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

4 500 000,00 (Prisantydning)

4 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
112 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

113 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
132 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 613 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 632 490,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Cecilie Zachariassen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 45 000 inkl. mva. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 22 900, Oppgjørshonorar kr 6 950, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (to inkludert, utover 3500kr). kr 0. Utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 4 300, Kommunale opplysninger kr 3 820, Tilstandsrapport/takst kr 12 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545. Sum vederlag kr. 96 750 Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 165

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht.

Kjerneinformasjon

eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Tomtestørrelse

1 091 m²

Beskrivelse av tomt

Tomtearealet er i utgangspunktet felles for sameiet. Skyttelveien vel opprettet et realsameie i 2017, hvor Skyttelveien vel vedtok at huseiere i nr 1,3,5 og 7 har bruksrett på det faktiske uteområdet vi har pr i dag (frem til hekken). Dette praktiseres av alle boenheter. Seksjonen her har 1/34 av dette arealet, og føler med ved eierskifte.

Boligen har flotte utearealer, hovedsakelig vendt mot sydvest, med terrasse og tilhørende hage som byr på gode solforhold. Hagen er svært usjenert og skjermet av en tett hekk, og terrassen har direkte utgang fra stuen samt god plass til både grill og utemøbler. Terrassen er utstyrt med markise og utebelysning.

Det er asfaltert adkomst inn til inngangspartiet som har takoverbygg over inngangsdøren og boddøren.

Dato salgsoppgave
21.9.2026



VEDLEGG



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig
 Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
 DRAMMEN kommune
 gnr. 245, bnr. 1455, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 14.09.2026 Rapportdato: 21.09.2026 Oppdragsnr.: 20064-1202 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QJ4936
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

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



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

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

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig

Tom Gaathaug

Uavhengig Takstingeniør

tom@bbrgas.no

452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 2 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 3 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

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 bygningsakkyndige 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.



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.



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.



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.



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



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

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 4 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår generelt med normal bruksslitasje og flere aldersrelaterte forhold. De mest vesentlige avvikene er knyttet til våtrommene og utvendig støttemur. Bad og vaskerom vurderes til TG3, hovedsakelig på grunn av høy alder på våtromsløsningene og redusert forventet restlevetid på vanntette sjikt. På badet er det i tillegg registrert sprukket gulvflis, bom i enkelte fliser, riss i fuger, begrenset fall på deler av gulvet og sprukket avløpsrør fra badekar. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller fuktskade ved befaringen.

Forstøtningsmuren er vurdert til TG3 på grunn av tydelige skjevheter/deformasjoner og manglende fallsikring. Det er videre registrert flere TG2-forhold, blant annet på taktekking/undertak, drenering og fuktsikring, eldre vannledninger, ventilasjon og varmtvannsbereder.

Loftet er innredet, og store deler av takkonstruksjonen er skjult bak innvendige overflater, noe som begrenser kontrollen av blant annet lufting. Eiendommen ligger også i område med ras -/skredhensyn og i aktsomhetsområde for kvikkleireskred, men det ble ikke registrert synlige tegn til terrengbevegelse eller aktiv skade ved befaringen.

Det foreligger dessuten avvik mellom godkjente tegninger og faktisk bruk av loftet, som ved befaringen er innredet og benyttet som stue og soverom uten fremlagt dokumentasjon på godkjent bruksendring.

Tomannsbolig - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med betongtakstein og besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom. Innredet loft, inspeksjon kun fra kneloft, plateslått skråhimling og at luftespalte/ventilering derfor ikke kunne vurderes fullt ut Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning. Det er trevinduer med 2-lags glass. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er belagt med parkett og flis. Veggene er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel og panelplater. Etasjeskillerer er av trebjelkelag. Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm. Det er elementpipe, ingen ildsted er installert Gulvet består av laminat og fliser, og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,5%. Boligen har innvendige tretrapper. Trappene består av henholdsvis malt tretrapp og lakkert/eikeutført tretrapp Det er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › U.- Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Godkjente byggetegninger og ferdigattest foreligger. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på våtrommets utførelse, som kontrollerklæringer, fakturaer, bilder eller membran -/produktdokumentasjon Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Tak og lister er malt i nyere tid. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm/m. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Våtrommet har innredning med servant, toalett og badekar. Badet er delvis oppgradert med nyere servant, toalett og speil Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Våtrom › U.- Etasje › Vaskerom

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Godkjente byggetegninger og ferdigattest foreligger. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på våtrommets utførelse, som kontrollerklæringer, fakturaer, bilder eller membran -/produktdokumentasjon Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm/m. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm. Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekkum. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Hulltaking er utført mellom utslagskum og vvb. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er registrert som annet. Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør). Det er en ca. 200 liters varmtvannstank. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette. Det elektriske anlegget ble installert i 1994.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunn er ukjent. Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Utført fra 1994. Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Fundamentet er støpt

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 5 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

plate.
Forstøtningsmuren er av betongstein.
Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Godkjente tegninger viser loftet som disponibelt areal. Ved befaringen er loftet innredet og tatt i bruk som stue og soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

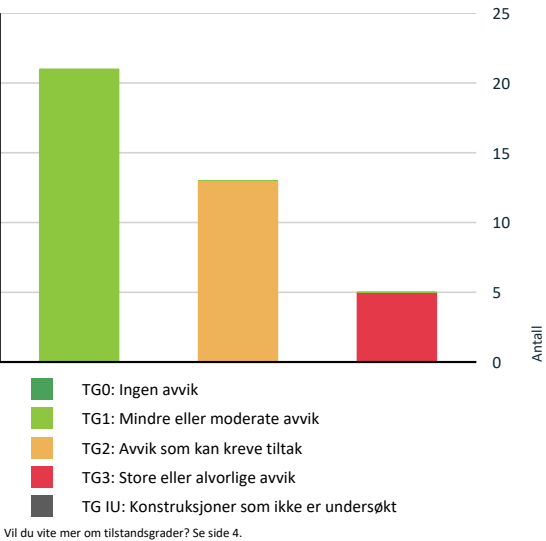
Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

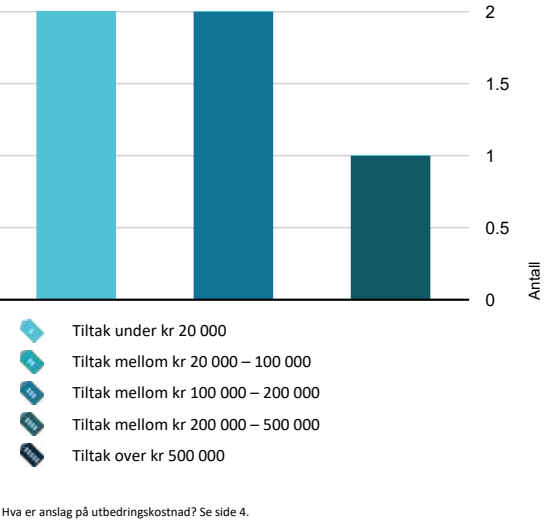
Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst
Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmur
Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmur.
Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > U.- Etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > U.- Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

[Gå til side](#)

Kostnadestimat: Under 20 000

Våtrom > U.- Etasje > Vaskerom > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

[Gå til side](#)

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

	Våtrom > U.- Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)	Gå til side
Kostnadsestimat: Under 20 000		
AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
	Utvendig > Taktekking Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Ventilasjon Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Tomteforhold > Fuksikring og drenering Fuksikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.	Gå til side
	Våtrom > U.- Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom	Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.		
	Våtrom > U.- Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.	Gå til side
	Våtrom > U.- Etasje > Bad > Overflater gulv Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.	Gå til side
	Våtrom > U.- Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Avløpsrør på badekar har sprukket	Gå til side
	Våtrom > U.- Etasje > Bad > Ventilasjon Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.	Gå til side
	Våtrom > U.- Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.	Gå til side
	Våtrom > U.- Etasje > Vaskerom > Overflater gulv	Gå til side

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.		
	Våtrom > U.- Etasje > Vaskerom > Ventilasjon Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.	Gå til side
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET		
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet		
	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	Gå til side
	Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.	
	Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.	
	Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.	

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1994

Kommentar

Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Anvendelse

Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekkt med betongtakstein og besikttet fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Taktekking består av takstein på skråtak. Taket er undersøkt visuelt fra bakkenivå. Det er registrert mose-/lavvekst og generell aldringsslitasje på deler av taktekkingen. Det er ikke observert tydelige knekte takstein, større deformasjoner i beslag eller renner, eller andre forhold som krever strakstiltak. Det foreligger ikke dokumentasjon på utskifting av undertak/tettesjikt, og dette vurderes derfor som sannsynlig opprinnelig fra byggeperioden.

Konsekvens:

Mose og begroing holder på fukt og kan over tid fremskynde nedbrytning av taksteinens overflate. Dersom undertaket er opprinnelig, har det passert alderskriteriet for usikker fremtidig funksjon, noe som gir økt risiko for lekkasje ved senere svekkelse.

Tiltak:

Mose og begroing bør fjernes på skånsom måte, og taket bør følges opp med jevnlig visuell kontroll. På grunn av alder bør undertak, lekter og øvrige skjulte deler vurderes nærmere ved tegn til lekkasje eller ved fremtidig takarbeid. Utskifting må påregnes når funksjonen svikter.

TG2 settes fordi taktekkingen har tydelig begroing og fordi vanntett sjikt/undertak vurderes som eldre enn 18 år dersom det er opprinnelig. NS 3600 angir dette som alder som medfører usikker fremtidig funksjon og økt skaderisiko

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med takkonstruksjon av A-takstoler i tre. Det er oppvarmet loftsrom. Innredet loft, inspeksjon kun fra kneloft, plateslått skråhimling og a

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 10 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

luftespalte/ventilering derfor ikke kunne vurderes fullt ut

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er utført som bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende bordkledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Det er trevinduer med 2-lags glass.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Terrasser og plattinger på terreng

INNSENDIG

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med parkett og flis.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er kledd med panelplater og malte plater. Himlingen har trepanel og panelplater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskilleren er av trebjelkelag. Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm.

Radon

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.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 11 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

⚠ Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe. ingen ildsted er installert

📄 TO 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet består av laminat og fliser, og veggene er innvendige utforede vegger på grunnmur. Hulltaking er foretatt i vegg mot terreng i bod, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 12,5%.

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har innvendige tretrapper. Trappene består av henholdsvis malt tretrapp og lakkert/eikeutført tretrapp

📄 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte fyllingsdører.

📄 TO 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

U.- ETASJE > BAD

📄 TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Godkjente byggetegninger og ferdigattest foreligger. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på våtrommets utførelse, som kontrollerklæringer, fakturaer, bilder eller membran-/produktdokumentasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Våtrommet er fra 1996. Det foreligger ikke dokumentasjon som sannsynliggjør senere fornyelse av det vanntette sjiktet. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller fuktskade ved befaringen. Det er samtidig registrert konkrete avvik i form av sprukket gulvflis og bom i enkelte fliser ved badekaret, samt begrenset fall på deler av gulvet.

Konsekvens:

Høy alder på våtrommet og det vanntette sjiktet medfører usikker restlevetid og økt risiko for redusert tettefunksjon over tid. Sprekk og bom i gulvfliser kan utvikle seg videre og gi økt belastning på underliggende konstruksjon. Manglende dokumentasjon innebærer at den opprinnelige utførelsen ikke kan verifiseres, men det er ikke dermed konstatert at utførelsen er feil.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes som følge av alder og samlet tilstand. Inntil rehabilitering utføres bør våtrommet brukes med aktsomhet, og tegn til lekkasje, fukt eller videre sprekkutvikling følges opp.

TG3 settes fordi våtrommet er fra 1996 og det vanntette sjiktet har høy alder. Vurderingskriteriene i NS 3600 tilsier at full oppgradering må påregnes når forventet restlevetid er vesentlig redusert. I tillegg er det registrert sprukket gulvflis og bom i enkelte fliser. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller fuktskade ved befaringen.

Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av hele våtrommet, inkludert overflater, tettesjikt, sluk og nødvendige tilpasninger av tekniske installasjoner. Estimater er sjablongmessig og er ikke uttrykk for at det er påvist skader tilsvarende dette beløpet ved befaringen. Kostnader oppgitt under øvrige TG3-punkter på våtrommet inngår i dette totalestimatet og skal ikke summeres i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



U.- ETASJE > BAD

📄 TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det foreligger godkjente byggetegninger og ferdigattest for boligen, men ikke særskilt dokumentasjon som viser utførelsen av membran/tettesjikt eller eventuell diffusjonssperre mot kald sone.

Konsekvens:
Manglende dokumentasjon innebærer at den opprinnelige oppbyggingen og utførelsen ikke kan verifiseres. Dette gir økt usikkerhet om konstruksjonens fuksikkerhet, men innebærer ikke i seg selv at det er konstatert feil ved utførelsen.

Tiltak:
Dersom ytterligere dokumentasjon finnes, bør denne fremskaffes. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må forholdet vurderes sammen med alder, observasjoner og øvrige undersøkelser av våtrommet.

TG2 settes fordi dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt ikke tilfredsstillter dokumentasjonskravene i NS 3600. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen, men det er ikke påvist at konstruksjonen er feil utført.

U.- ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Tak og lister er malt i nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Riss eller sprekker i flisfuger i våtsonen kan føre til at fukt trenger inn bak flisene. Dette øker risikoen for skjulte fukskader, muggvekst og svekket konstruksjon over tid.
- Det anbefales å utbedre skadde fuger ved å fjerne løse eller sprukne fugemasser og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også kontrolleres om det foreligger underliggende årsaker, som bevegelser eller svikt i underlaget, og eventuelt utbedre disse.

Det er påvist riss og oppsprekking i flisfuger på vegg i våtsone. Dette kan redusere overflatens motstand mot vannpåvirkning og kan over tid bidra til økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. TG2 settes fordi det foreligger lokale skader i fuger i våtsone som krever utbedring og oppfølging.

Konsekvens:

Riss og oppsprekking i fuger kan føre til økt vanninntrengning bak flislaget ved normal bruk. Fugemassen er ikke det primære vanntette sjiktet, men skadene kan gi større fuktbelastning på underliggende tettesjikt og konstruksjoner. Forholdet kan også være tegn på bevegelser i underlaget. Det er ikke påvist aktiv fukskade ut fra de viste overflatene alene.

Tiltak:

Skadede fuger bør undersøkes nærmere og utbedres. Det anbefales at fagkyndig vurderer årsaken til rissdannelsen før omfuging, særlig dersom det er tegn til bevegelse i underlaget. Våtsone bør følges opp med kontroll for eventuell videre sprekkutvikling eller fuktpåvirkning.

TG2 settes fordi det er registrert riss/oppsprekking i flisfuger i våtsone. Avviket innebærer redusert robusthet i overflaten og økt risiko for fuktbelastning på underliggende tettesjikt. Det er ikke påvist forhold som dokumenterer aktiv lekkasje eller omfattende funksjonssvikt.

U.- ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm/m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 14 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Sprekker i fliser på våtrom kan gi åpninger for fuktinntrengning bak flislaget. Dette kan føre til skjulte fukskader, muggvekst og redusert levetid på konstruksjonen.
- Det anbefales å undersøke årsaken til sprekken, for eksempel bevegelser i underlaget eller utførelsesfeil. Skadde fliser bør skiftes ut, og underlaget samt membran bør kontrolleres og eventuelt utbedres av fagperson.
- Det anbefales å fjerne fliser med bom og kontrollere underlaget for feil eller mangler. Flisene bør legges på nytt med korrekt metode og materialer i henhold til gjeldende våtromsnorm. Eventuelle underliggende skader må utbedres før ny montering.

Det er målt ca. 20 mm/m fall i området mot sluk, mens øvrige gulvflater har begrenset fall. Det er registrert sprukket gulvflis og fliser med bom ved siden av badekaret.

Konsekvens:

Begrenset fall kan medføre at bruksvann blir stående på deler av gulvet i stedet for å ledes effektivt til sluk. Sprekk i flis og bom under fliser tyder på lokal svikt i heft eller bevegelser i underlaget. Dette kan føre til videre oppsprekking og økt fuktbelastning på underliggende konstruksjon. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller fukskade på bakgrunn av disse observasjonene alene.

Tiltak:

Sprukket flis og området med bom bør undersøkes nærmere og utbedres av fagkyndig. Årsaken til bom og sprekkdannelse bør avklares før lokal reparasjon. Gulvet bør følges opp med hensyn til videre sprekkutvikling og eventuell vannansamling. Ved rehabilitering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall til sluk.

TG2 settes fordi det er påvist sprukket gulvflis og fliser med bom ved badekaret, samtidig som gulvet har begrenset fall utenfor slukområdet. Avvikene innebærer redusert robusthet i gulvoverflaten og økt risiko for vannansamling og fuktbelastning, men det er ikke påvist aktiv lekkasje eller omfattende funksjonssvikt.

U.- ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på vegg er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 15 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Våtrommet har skjult vannnett sjikt med antatt/opprinnelig påstrykningsmembran på vegg og gulv. Plastsluket er plassert under kanten av badekaret og har derfor noe begrenset tilgjengelighet for inspeksjon og renhold. Det er ikke påvist konkrete tegn til utetthet eller feil ved membran-/sluktilkoblingen, men tilkoblingen kunne ikke kontrolleres fullt ut. Våtromsløsningen er fra 1996. Målt høydeforskjell fra topp sluk til membrannivå ved terskel er ca. 10 mm, mot dagens referansenivå på minimum 25 mm.

Konsekvens/tiltak

Høy alder på det vanntette sjiktet medfører usikker restlevetid. Begrenset tilgjengelighet til sluket gjør kontroll og renhold vanskeligere. Den lave høydeforskjellen ved terskel gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet dersom sluket hindres.

Tiltak:

Ved rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes og utføres med dokumentert tilkobling, tilfredsstillende tilgjengelighet og tilstrekkelig høydeforskjell ved terskel.

TG3 settes fordi vanntett sjikt vurderes som opprinnelig fra 1996 og dermed har høy alder og vesentlig redusert forventet restlevetid. I tillegg er sluket noe begrenset tilgjengelig, og målt høydeforskjell ved terskel er ca. 10 mm mot dagens referansenivå på minimum 25 mm. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller konkret feil ved sluk-/membrantilkoblingen.

Kostnadsestimatet for dette kontrollpunktet inngår i samlet kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet under ‘Generell’ og skal ikke summeres i tillegg. Laveste kostnadsintervall er benyttet her fordi hovedkostnaden allerede er ivarettatt i samlet rehabiliteringsestimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000



U.- ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med servant, toalett og badekar. Badet er delvis oppgradert med nyere servant, toalett og speil

Vurdering av avvik:

- Avløpsrør på badekar har sprukket

Konsekvens/tiltak

- Sprekken i avløpsrøret kan føre til lekkasjevann under badekaret ved tapping. Vann i dette området kan bli vanskelig å oppdage og kan over tid gi fuktbelastning på gulv og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Avløpsrøret bør skiftes eller repareres av rørlegger snarlig, og forbindelsen bør funksjonsprøves etter utbedring. Inntil dette er utført bør badekaret brukes med forsiktighet.

TG2 settes fordi det er påvist sprekk i avløpsrøret fra badekaret. Skaden gir økt risiko for lekkasje og fuktbelastning, men det er ikke dokumentert aktiv følgeskade på befaringstidspunktet.

U.- ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 16 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

U.- ETASJE > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i vegg mellom vaskerom og bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

U.- ETASJE > VASKEROM

TO 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrift fra før 1997. Godkjente byggetegninger og ferdigattest foreligger. Det er ikke fremlagt særskilt dokumentasjon på våtrommets utførelse, som kontrollerklæringer, fakturaer, bilder eller membran-/produkttdokumentasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Vaskerommet er fra opprinnelig byggeperiode. Det foreligger ikke dokumentasjon som sannsynliggjør senere fornyelse av det vanntette sjiktet. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller fuktskade ved befaringen. Det er registrert bom i enkelte gulvfliser.

Konsekvens:

Høy alder på våtrommet og det vanntette sjiktet medfører usikker restlevetid og økt risiko for redusert tettefunksjon over tid. Bom i enkelte fliser kan utvikle seg videre og føre til sprekkdannelse eller løsning av fliser. Manglende dokumentasjon innebærer at opprinnelig utførelse ikke kan verifiseres, men betyr ikke i seg selv at utførelsen er feil.

Tiltak:

Full rehabilitering må påregnes som følge av alder og samlet tilstand. Inntil rehabilitering utføres bør rommet følges opp med hensyn til tegn til lekkasje, fukt eller videre skadeutvikling.

TG3 settes fordi våtrommet og det vanntette sjiktet har høy alder og vesentlig redusert forventet restlevetid. Vurderingskriteriene i NS 3600 tilsier derfor at full oppgradering må påregnes. Det er ikke påvist aktiv lekkasje eller fuktskade ved befaringen.

Kostnadsestimatet gjelder samlet rehabilitering av hele vaskerommet. Kostnader oppgitt under øvrige TG3-punkter inngår i dette estimatet og skal ikke summeres i tillegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

U.- ETASJE > VASKEROM

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 17 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger ikke tilstrekkelig dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt eller diffusjonstetting mot kald sone. Dette gir usikkerhet om utførelsen og øker risikoen for skjulte fuktproblemer. TG2 settes på dokumentasjonspunktet fordi kravene til dokumentasjon i NS 3600 A.2.1.9.1 og A.2.1.9.2 ikke er oppfylt.

Konsekvens:

Manglende dokumentasjon gjør at det ikke kan verifiseres at membran/tettesjikt og eventuell diffusjonssperre mot kald sone er utført i samsvar med gjeldende krav og anbefalte løsninger. Dette medfører økt usikkerhet om konstruksjonens fuktsikkerhet og risiko for skjulte skader over tid.

Tiltak:

Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon på våtrommets oppbygging, herunder membran/tettesjikt, utførelse ved gjennomføringer og diffusjonstetting mot kald sone. Dersom slik dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må forholdet vurderes sammen med alder, observasjoner og øvrige undersøkelser av våtrommet.

TG2 settes fordi dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt ikke tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone iht. A.2.1.9.2. Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet om utførelsen.

U.- ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtromstapet/belegg på vegger og malt innvendig tak.

U.- ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 20 mm/m.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er registrert bom i enkelte gulvfliser på vaskerommet.

Konsekvens:

Bom tyder på redusert heft mellom flis og underlag. Dette kan føre til at fliser løsner eller sprekker over tid. Dersom forholdet ligger i våtbelastet område, kan skader i overflaten også gi økt belastning på underliggende tettesjikt.

Tiltak:

Områdene med bom bør følges opp og utbedres ved behov. Ved utvikling av sprekker eller løse fliser bør årsaken undersøkes og berørte fliser skiftes av fagkyndig.

TG2 settes fordi det er registrert bom i enkelte gulvfliser, som viser lokal svekkelse i flisfestet og økt risiko for videre skadeutvikling. Det er ikke påvist omfattende funksjonssvikt eller aktiv følgeskade.

U.- ETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 10 mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Påstrykningsmembran/smøremembran på gulv er eldre enn 22 år. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av våtrommet.

Våtromsløsningen vurderes som eldre, og høydeforskjellen fra topp sluk til membrannivå ved terskel er målt til ca. 10 mm, mot dagens referansenivå på minimum 25 mm.

Konsekvens:

Eldre tettesjikt har usikker restlevetid og økt risiko for redusert tettefunksjon over tid. Den lave høydeforskjellen ved terskel gir redusert sikkerhet mot at vann kan renne ut av rommet dersom sluket skulle bli helt eller delvis blokkert.

Tiltak:

Det må påregnes oppgradering av våtrommet som følge av alder på tettesjiktet. Ved rehabilitering bør sluk, membran og overgang ved terskel utføres etter dagens krav og med tilstrekkelig høydeforskjell.

TG3 settes dersom våtrommet og påstrykningsmembranen er opprinnelig fra før år 2000 og dermed eldre enn 22 år. Vurderingskriteriene i NS 3600 for alder på vanntett sjikt tilsier da at full oppgradering må påregnes. I tillegg er høydeforskjellen fra topp sluk til membrannivå ved terskel kun ca. 10 mm, mot dagens referansenivå på minimum 25 mm

Kostnadsestimatet for dette kontrollpunktet inngår i samlet kostnadsestimat for rehabilitering av våtrommet under ‘Generell’ og skal ikke summeres i tillegg. Laveste kostnadsintervall er benyttet her fordi hovedkostnaden allerede er ivare tatt i samlet rehabiliteringsestimat.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



U.- ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har opplegg for vaskemaskin og vaskekum.

U.- ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

U.- ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført mellom utslagskum og vvb. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av glødde kobberør (bøyelige med plasthylse). Rør-i-rør er registrert som annet.

Vurdering av avvik:

- Glødde kobberør er eldre enn 15 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Synlige kobberør vurderes som eldre enn 15 år

Konsekvens:

Eldre kobberør har redusert forventet restlevetid og økt risiko for fremtidige lekkasjer i skjøter, koblinger eller rørstrekk. Det er ikke registrert aktive lekkasjer eller tydelige symptomer på svikt på befaringstidspunktet.

Tiltak:

Vannledningene bør følges opp som del av normalt vedlikehold. Ved tegn til lekkasje, misfarging, korrosjon eller redusert funksjon bør rørlegger kontaktes. Utskifting bør vurderes ved senere oppgradering av våtrom eller tekniske installasjoner.

TG2 settes fordi synlige kobberør vurderes å være eldre enn 15 år og dermed har redusert forventet restlevetid. Det er ikke påvist lekkasje, kondens eller vesentlig funksjonssvikt ved befaringen.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden ventilasjonsanlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg
- Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Ventilasjonsanlegget fremstår funksjonelt, men høy alder medfører usikker fremtidig funksjon og økt risiko for svikt i vifte/aggregat. Redusert ventilasjon kan over tid gi økt fuktbelastning og dårligere inneklima, særlig i våtrom.

Tiltak:

Ventilasjonsanlegget bør følges opp med jevnlig rengjøring og funksjonskontroll. På grunn av alder bør utskifting eller oppgradering påregnes ved svikt eller redusert kapasitet.

TG2 settes fordi ventilasjonsanlegget vurderes å være eldre enn 15 år, og NS 3600 angir dette som usikker fremtidig funksjon. Det er ikke påvist at anlegget er ute av drift eller at ventilasjonen er vesentlig mangelfull.

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Eldre varmtvannstank har økt risiko for svikt og lekkasjer, med fare for vannskader og redusert driftssikkerhet.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Produksjonsår kan ikke avleses da merkingen er slitt bort. Berederen fremstår som eldre enn 20 år ut fra utførelse og eldre merking.

Konsekvens:

Høy alder medfører usikker restlevetid og økt risiko for fremtidig lekkasje eller funksjonssvikt.

Tiltak:

Berederen bør følges opp med jevnlig kontroll. Utskifting bør påregnes ved tegn til lekkasje eller funksjonssvikt.

TG2 settes fordi varmtvannsberederen vurderes å være eldre enn 20 år, og NS 3600 angir dette som alder som medfører usikker fremtidig funksjon. Produksjonsår er ikke lesbart på merkingen, og alderen er derfor vurdert ut fra berederens utførelse og merking

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 mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Anlegget ble montert før 1.1.1999, og det er ikke gjort endringer etter dette. Det elektriske anlegget ble installert i 1994.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 22 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse. Materiale brukt til å opparbeide tomt og fundament er ukjent. Utført fra 1994.

Vurdering av avvik:

- Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Utvendig fuktsikring/grunnmursplast er kun synlig ved utvendig bod på gavlvegg. Øvrige deler av fuktsikringen ligger evt. skjult under terreng og er ikke tilgjengelig for direkte kontroll. Synlig grunnmursplast fremstår uten åpenbare skader. men mangler topplst. Det er ikke registrert synlige symptomer på fuktinntrengning eller funksjonssvikt i tilgjengelige innvendige konstruksjoner. Bygningen er fra 1990-tallet, og fuktsikringen vurderes som opprinnelig dersom annet ikke dokumenteres.

Konsekvens:

Fuktsikring og drenering av denne alderen har usikker restlevetid. Skulte deler kan ha redusert funksjon uten at dette nødvendigvis gir synlige symptomer ved befaringen.

Tiltak:

Tilstanden bør følges opp over tid. Ved tegn til fuktinntrengning, misfarging, saltutslag eller forhøyede fuktverdier bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere av fagkyndig. Utskifting må påregnes når funksjonen svikter eller ved senere terreng-/grunnmursarbeider.

TG2 settes fordi fuktsikringen vurderes som opprinnelig fra 1990-tallet og dermed eldre enn 25 år, noe som gir usikker restlevetid. Det er ikke påvist aktiv fuktskade eller tydelige symptomer på funksjonssvikt ved befaringen.

TO 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er utført i lettklinkerblokker. Fundamentet er støpt plate.

TO 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmuren er av betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det er registrert betydelig skjevhet/deformasjon i stablet støttemur av betongstein. Muren heller sideveis over en lengre strekning. Det er ikke registrert rekkverk eller annen fallsikring langs oversiden. Høydeforskjellen er målt til ca. 0,8 m.

Konsekvens:

Skjevheten kan være tegn på bevegelser i fundamentering eller jordtrykk bak muren og kan utvikle seg videre. Ved fortsatt bevegelse kan stabiliteten reduseres og steiner forskyves. Manglende fallsikring ved denne høydeforskjellen medfører i tillegg risiko for fallskade.

Tiltak:

Det bør etableres rekkverk eller annen ansvarlig fallsikring langs muren.

Muren bør vurderes nærmere av fagkyndig med hensyn til fundamentering, drenering bak mur og stabilitet. Oppretting eller ombygging må påregnes dersom videre bevegelse eller utilstrekkelig stabilitet bekreftes.

TG3 settes fordi muren har tydelige og større deformasjoner/skjevheter som indikerer redusert stabilitet og behov for nærmere vurdering og sannsynlig utbedring. Manglende fallsikring ved ca. 0,8 m nivåforskjell registreres i tillegg som et åpenbart HMS-avvik etter vurderingskriteriene i NS 3600.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 23 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Eiendommen ligger innenfor område angitt med ras- og skredfare i kommuneplanen, og den ligger også i aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Det ble ikke registrert synlige tegn til terrengbevegelse, stående vann eller vannføring inn mot grunnmur ved befaringen.

Konsekvens:

Aktsomhetsområde for kvikkleireskred innebærer at grunnforholdene kan kreve nærmere geoteknisk vurdering ved terrenginngrep, fundamenteringsarbeider eller andre tiltak som kan påvirke stabiliteten. Aktsomhetssonen dokumenterer ikke i seg selv at det foreligger ustabile masser eller akutt skredfare på eiendommen.

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

Beskrivelse

Avløpsledningene er av PVC plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) og er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger. Vannledningen er av plast (PEL eller PE) og er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 24 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Ytterligere undersøkelser anbefales.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 25 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 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

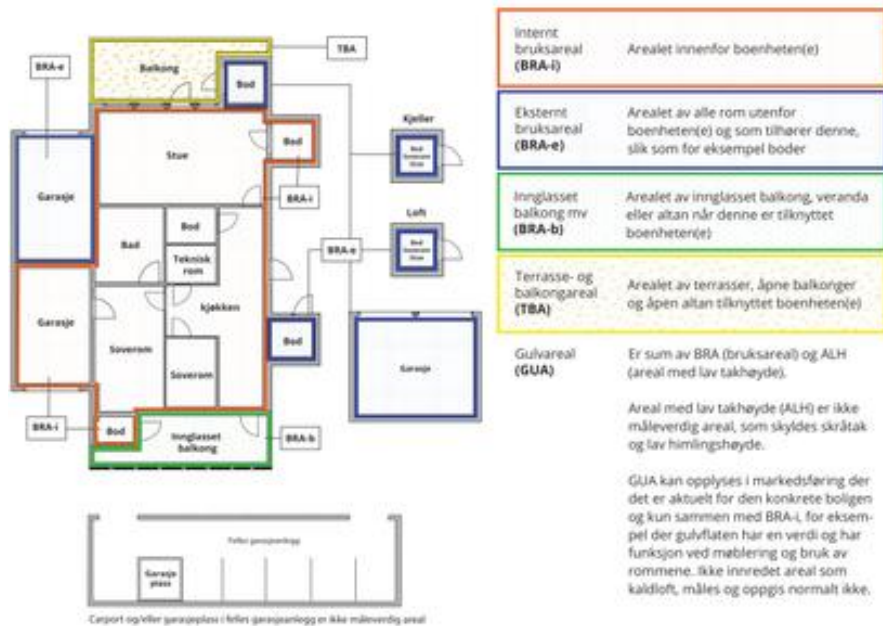
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 26 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	45			45	21		45
2. Etasje	20			20		11	31
U.- Etasje	45	5		50			50
SUM	110	5			21	11	126
SUM BRA	115						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, kjøkken		
2. Etasje	Loftstue, soverom		
U.- Etasje	Hall m/trapp, soverom, soverom 2, bad, bod, vaskerom	Bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Godkjente tegninger viser loftet som disponibelt areal. Ved befaringen er loftet innredet og tatt i bruk som stue og soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☒

Ja

☐

Nei

Kommentar: Godkjente byggetegninger viser loftet som disponibelt areal. Ved befaringen er loftet innredet og benyttet som stue og soverom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at bruksendringen er omsøkt eller godkjent.

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 27 av 30

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.9.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Cecilie Berit Zachariassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	245	1455		4	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Skyttelveien 7							
Hjemmelshaver							
Zachariassen Cecilie Berit							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Solbergelva i Drammen kommune. Området har kort avstand til skole, barnehage, dagligvare, apotek og idrettsanlegg, samt gode muligheter for friluftsliv med marka i nærheten. Det er også bussforbindelse i nærområdet og relativt kort kjøreavstand til Drammen sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles tomt for 2 tomannsboliger. I tilknytning boligen er det opparbeidet hage med plen og beplantning. Felles utvendig parkering

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA
Gnr 245 - Bnr 1455
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Oppdragsnr.: 20064-1202

Befaringsdato: 14.09.2026

Side: 30 av 30

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA

08 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Skyttelveien 7

Skyttelveien 7

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2014

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Utleie en periode i 2024 og deler av 2025

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Zachariassen, Cecilie Berit

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklærings skjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklærings skjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I utleieperioden regner det inn gjennom vindu da dette sto åpent over lengre tid, dette er utbedret på forsikringskade, det ble skiftet isolasjon og byttet parkett samt nye vindus foringer. 3. etasje.

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2

Vedlegg

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Side 3

68

SKYTTELVEIEN 7

PROAKTIV.NO

69



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold
Pågående byggeprosjekt i Skanseveien.

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring



Boligen selges med boligselgerforsikring
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA
Forsikringsnummer 52937957

Egenerklæringsskjema

Name
Cecilie Zachariassen

Date
2026-09-08

Identification
 Cecilie Zachariassen

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

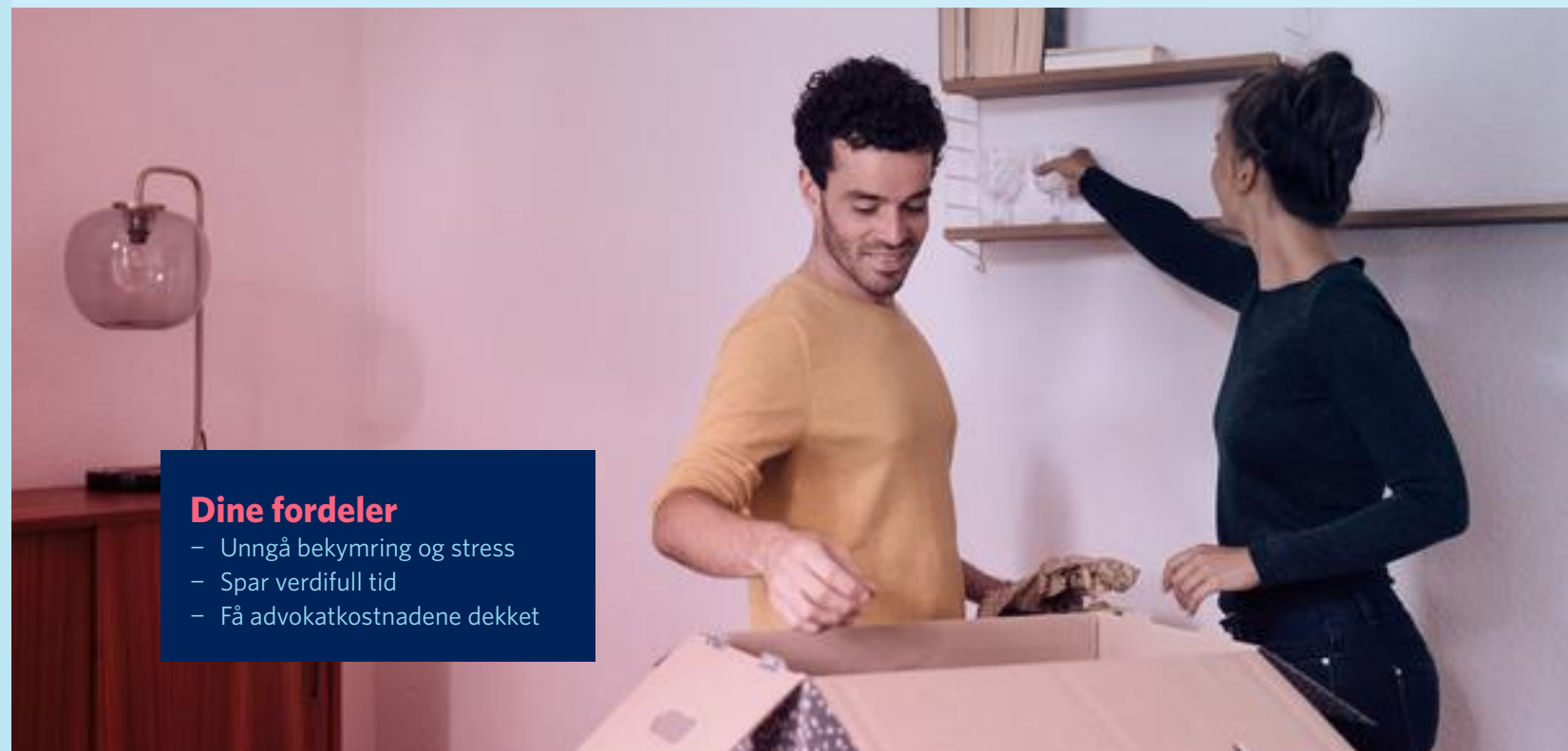
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

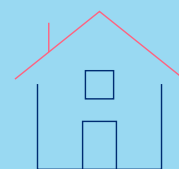
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. 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.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Skyttelveien 7, 3057 SOLBERGELVA. Gnr. 245, bnr. 1455, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260222
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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 MiniID.

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.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no