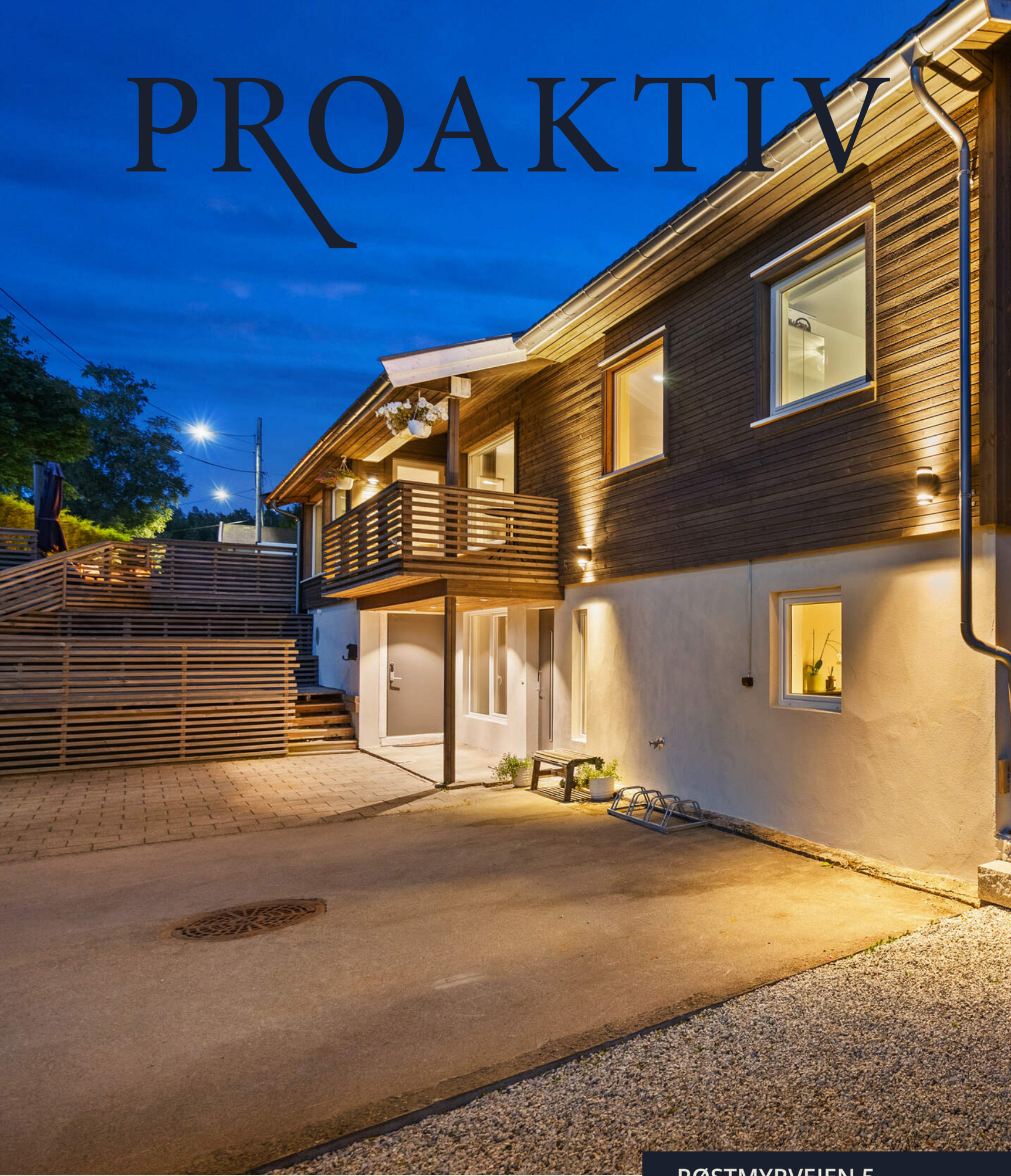
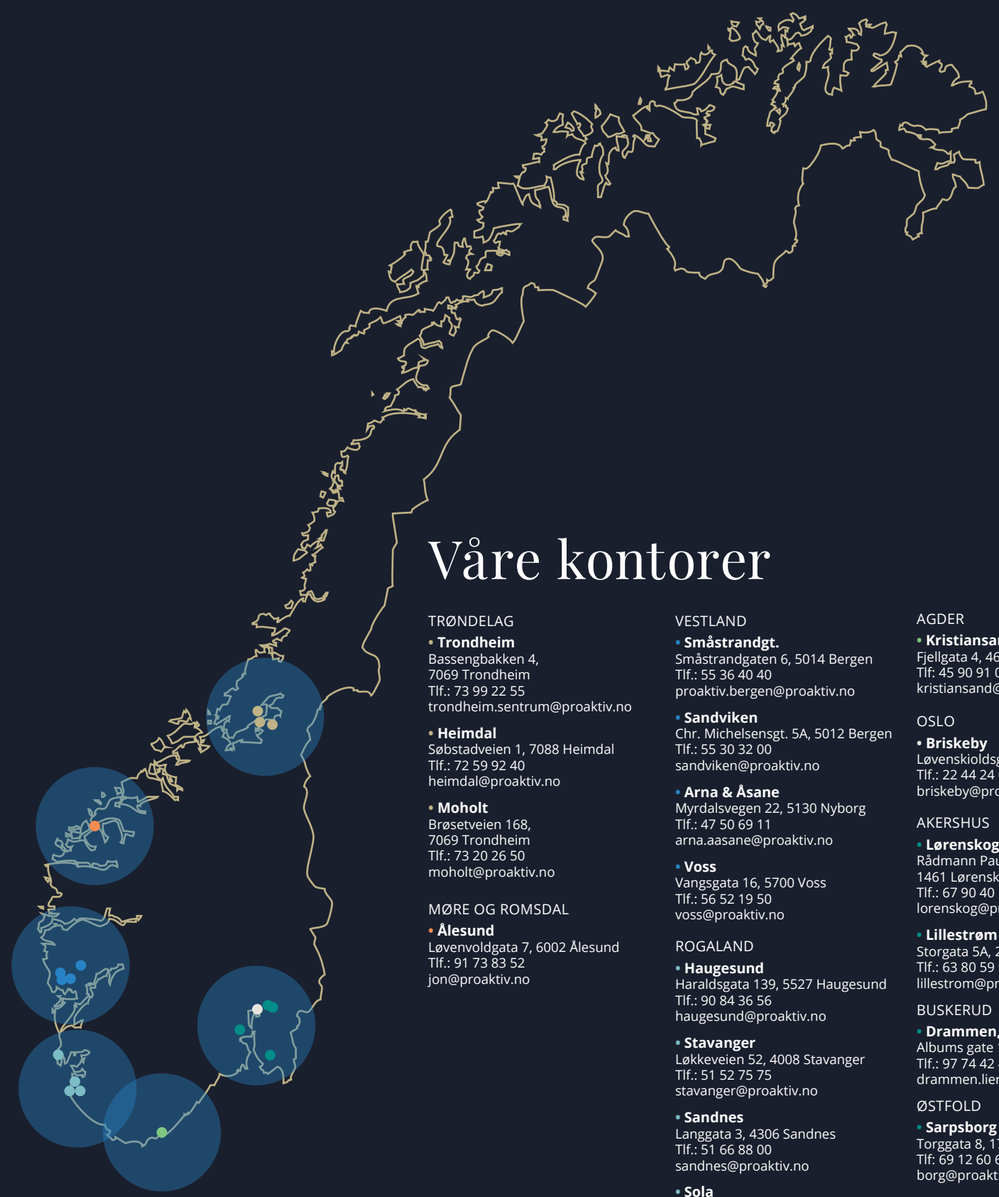
PROAKTIV



RØSTMYRVEIEN 5



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

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@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

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

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

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

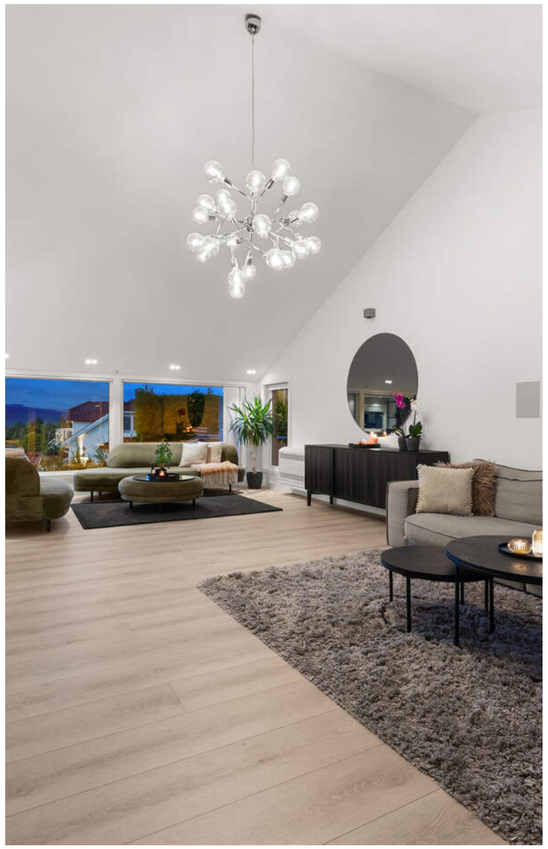
BUSKERUD

• **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

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 16, bnr. 203, i Drammen kommune

Prisantydning: 10.500.000,-

Omkostninger: 281.490,-

Totalpris: 10.781.490,-

Kommunale avgifter: 15.587,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

Soverom: 5

BRA: 237 m²

BRA-i: 229 m²

Garasje/Parkering: Det er parkering på en stor gårdsplass foran boligen og parkering på en gruset gårdsplass på siden av hagen, der det tidligere var garasje. Det er montert elbillader ved den store gårdsplassen.

Tomt: 993 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Nærområdet
8 Fasade/ute
15 Hall
16 Stue og kjøkken
22 Bad
26 Soverom
32 Plantegninger
34 Boligen i bilder
40 Kjerneinformasjon
46 Vedlegg
100 Budskjema
101 Leder/megler
102 Kontorets side



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Drammen* / ***Område:*** *Konnerud*

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
Eiendommen ligger i et særdeles attraktivt og meget barnevennlig boligområde på Hallermoen, på Konnerud i Drammen kommune. Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Hallermoen barneskole og Blåbærtoppen barnehage. I den samme veien ligger også den populære gårdsbutikken Myrullpikene, som holder åpent i helgene.

Nærområdet ligger omkranset av skog som byr på rekreasjon, så å si utenfor stuedøren, samtidig som det er kort gangavstand til bussholdeplass med hyppige avganger til sentrum og Drammen stasjon. For de minste er lekeplassen på skolen et yndet møtested året rundt, og på varme sommerdager lokker både Inntakeren/Vannverksdammen og Stordammen med herlige badeplasser.

Like ved ligger Drammensmarka på Strømsøsiden, med



OFFENTLIG TRANSPORT

Bekkedalen Linje 22, 22N, 24, 37	5 min 0.4 km
Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	10 min 5.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	57 min
Oslo Gardermoen	1 t 16 min

DAGLIGVARE

Kiwi Konnerud	16 min
Rema 1000 Konnerud	17 min

VARER/TJENESTER

Konnerudsenteret	18 min
Konnerud apotek	16 min

SPORT

Hallermoen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.2 km
Myrvangen ballslette Ballspill	7 min 0.6 km
Sporty24 Konnerud	16 min
EVO Konnerud	19 min







populære destinasjoner som Haukåstoppen, Risdalstårnet, Hellashytta med helgeåpent og Blektjern med badeplass. Videre byr Strykenåsen på en rekke turmuligheter, og den ivrige kan bryne seg på Pukerudlinna, en bratt kjerrat for malmvogner fra de tidligere gruvene på Konnerud, med stigning fra ca. 72 moh ved Pukerud til 296 moh på det høyeste.

I vintersesongen er Konnerud et snøsikkert område som

legger til rette for en rekke vinteraktiviteter. Konnerud IL har en meget god idrettskultur og byr på et bredt spekter av treningsfasiliteter. Håndball, fotball og langrenn er idretter som står høyt i fokus, men det er også fantastiske akemuligheter i Gamlebakken, samt skistadion og skøyteis på Kunsten/Konnerud idrettspark, der det også er fotballbane. Her finnes også Norges beste rulleskiløype, hvor også skilandslaget holder samlinger.

Alpine utfordringer finner du i Haukåsbakken og Drammen Skisenter. I sommerhalvåret er det populært med terrengsykkel på Drammen skisenter, med en av Norges råeste downhill-sykkelbane og sykkelheis.

I tillegg er det kort vei til Drammensbadet, som er Norges største badeanlegg, og til byens populære elvepromenade med yrende folkeliv, uteserveringer og grønne lunger. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan Drammen museum, Drammen teater og Union Brygge med Ypsilon bro anbefales.

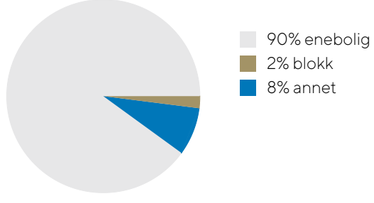
Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Meny, Kiwi og Rema 1000 - alle på Konnerud. Meny og Kiwi ligger på Konnerudsenteret, som også har kinarestaurant, sushi, Nille, Europris og apotek med mer. Det er også kort vei til Gulskogen senter, med et rikt og variert butikkutvalg. På Konnerud finnes ellers to gode treningssentre, helsestasjon og flere legesentre.

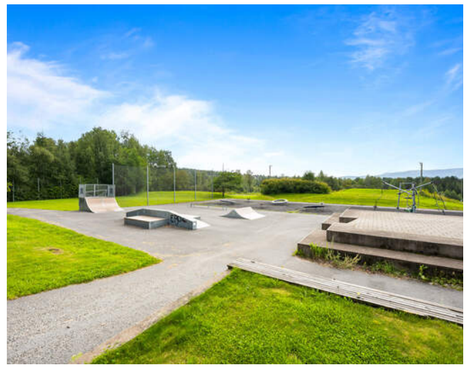
Hallermoen har et godt busstilbud med avganger hvert 10. minutt til Drammen sentrum. Nærmeste holdeplass er Bekkedalen, som ligger ca. 4 minutters gange fra boligen. Det bygges for tiden ny gang- og sykkelvei på Konnerud, som gjør det enklere å ta seg til byen på sykkel.

Tog fra Drammen stasjon til Oslo går ca. 4 ganger i timen. Med bil fra Hallermoen tar det ca. 7 min til Gulskogen og Drammen sentrum.

Fra eiendommen er det umiddelbar nærhet til Hallermoen

BOLIGMASSE





barneskole og kort vei til Svensedammen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i kommunen, samt et godt utvalg av barnehager, hvor Blåbærtoppen barnehage ligger rett ved boligen. Universitetet i Sørøst-Norge har et av landets mest moderne lokaler på Papirbredden, som ligger helt nede ved elva.

Bebyggelse
Etablert og barnevennlig nabolag på Konnerud bestående primært av eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

SKOLER

Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	3 min 0.2 km
Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	19 min 1.6 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	21 min 1.9 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	7 min 3.9 km

BARNEHAGER

Blåbærtoppen barnehage (1-5 år) 35 barn	1 min 0.1 km
Espira Vannverksdammen barnehage (0-... 118 barn	12 min 1 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 84 barn	16 min 1.3 km



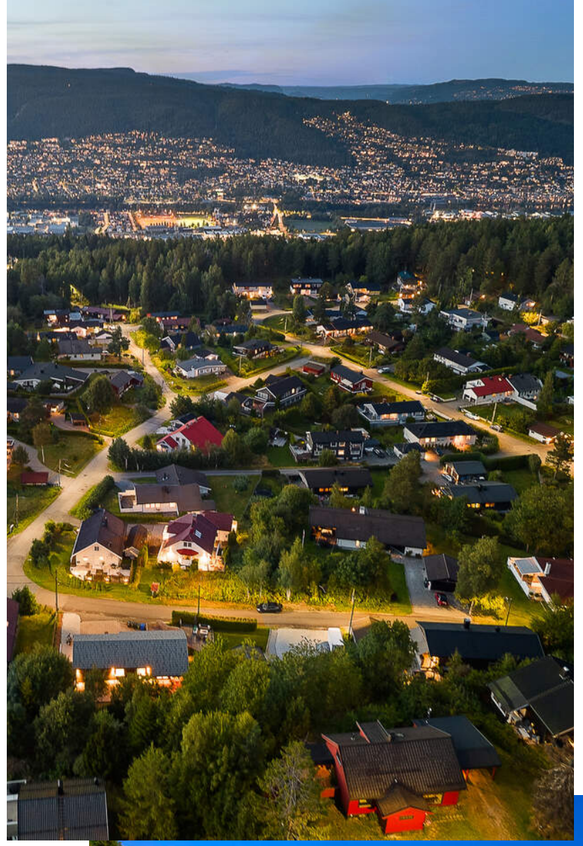


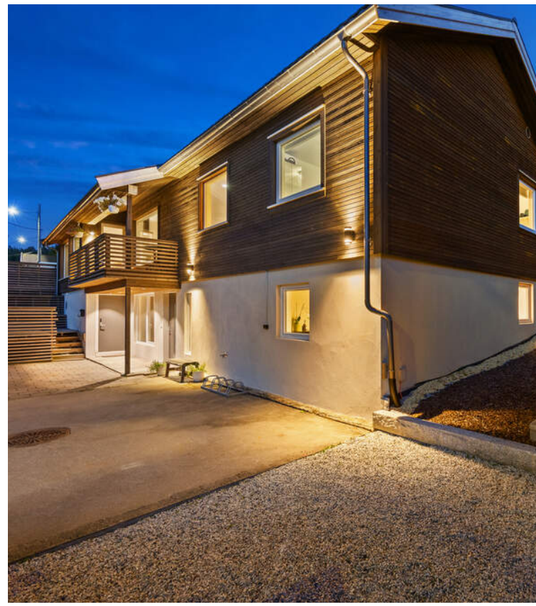






























Velkommen inn.



























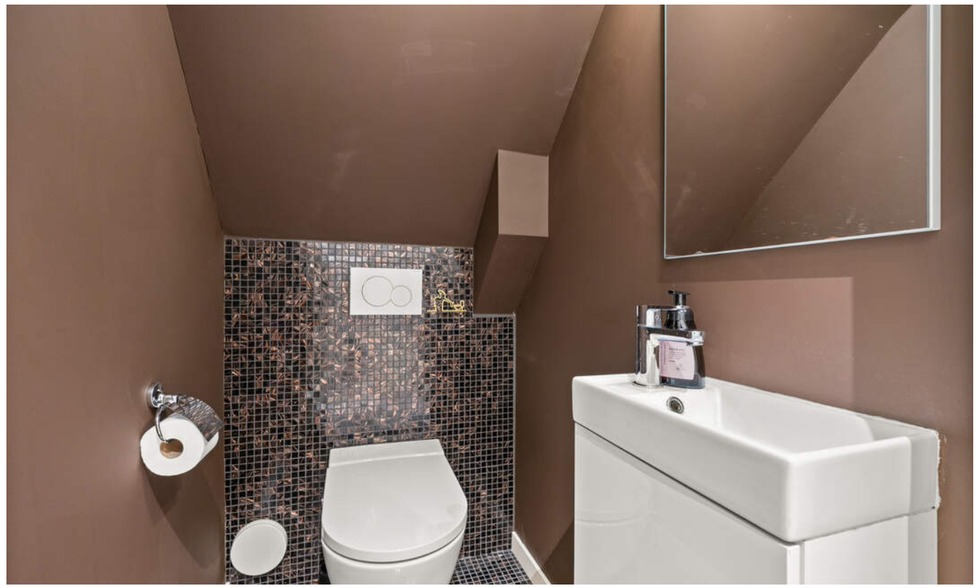













Miele



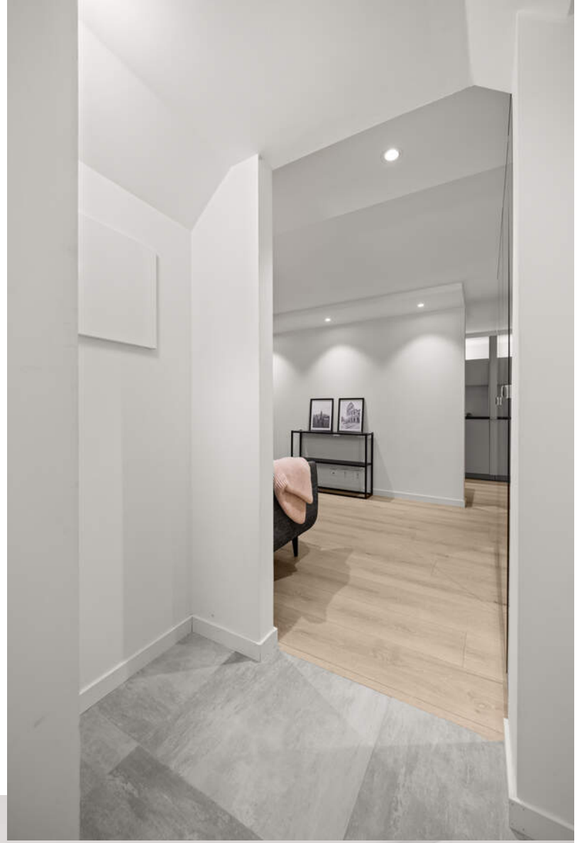










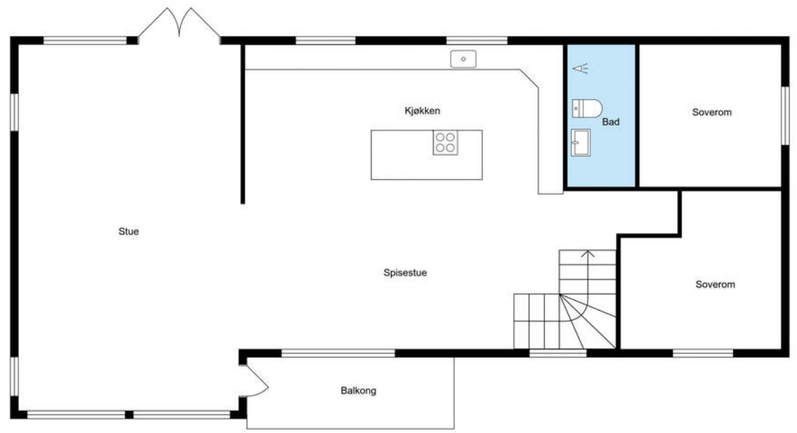








PLANTEGNINGER





PRAKTISK INFORMASJON

Parkering
Det er parkering på en stor gårdsplass foran boligen og parkering på en gruset gårdsplass på siden av hagen, der det tidligere var garasje. Det er montert elbillader ved den store gårdsplassen, som har dekke av belegningsstein og betong. Øvrig parkering i gaten etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse
993 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en utmerket beliggenhet, et steinkast fra Hallermoen barneskole og Blåbærtoppen barnehage. Tomten er på 993 kvm, opparbeidet med en velpleid hage, flere terrasser, samt to gårdsplasser, den ene med dekke av belegningsstein og betong. I hagen er det også oppført en utebod på ca. 8 kvm, som byr på ekstra lagringsplass.

Boligen er opprinnelig fra 1963, men i perioden 2018 til 2021 ble den gjennomgående renovert og modernisert, inne som ute. De fleste vinduene ble byttet i 2019 til 2021, med unntak av kjøkkenvinduer fra 2006. Det ble satt inn ny tofløyet terrassedør fra stuen til terrassen i 2021, taket ble tekket om i 2020 med takplater fra Decra Classic og kledningen ble byttet ut i 2020.

I forbindelse med bytte av kledning ble det lagt vindsperre og etterisolert med 50 mm Glava. Det ble samtidig drenert rundt boligen, og loftet ble blåseisolert i 2020. I samme tidsrom ble det anlagt nye terrasser på tre sider av boligen. Den største er på ca. 71 kvm, og ligger sydvendt med adkomst fra stuen.

Terrassen har dekke av terrassebord, en overbygd krok med varmelamper innerst og en trapp ned til hagen, hvor det nylig er plantet bærbusker. Den store uteplassen gir rom for flere møbelgrupper og grill. Den andre terrassen har adkomst fra hagen og ligger godt skjermet av en tettvokst tujahekk mot veien. Denne markterrassen er på ca. 33 kvm med dekke av terrassebord og god plass til møblement.

I tillegg har boligen terrasserepos over to nivåer utenfor flerbruksdelen, med trapp opp til markterrassen i hagen og adkomst fra gårdsplassen. Uteplassen ligger nordvestvendt med dekke av terrassebord, matchende rekkverk og plass til møbler på hvert plan. I tillegg er det en nordvendt, overbygd veranda på ca. 7 kvm med adkomst fra stuen i første etasje.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utvendig generelt:
Støpt gulv mot grunn av betong og etasjeskiller av tre.
Yttervegger over terreng kledd med trepanel. Yttertak med saltaksform, utvendig tekket med plater. Ytterveggene over terreng er etterisolert med 5 cm og har
fått ny kledning. Yttertaket har fått ny undertaksduk og ny yttertekking. Det er drenert rundt store deler av boligen.
Entrédør (hoveddør) med slett dørblad, glassfelt og elektronisk kodelås. Entrédør med slett dørblad og elektronisk kodelås. To-fløyet terrassedør med trekarm og 2-lags isolerglass. Verandadør med trekarm, profilert brystning, 2-lags isolerglass og katteluke.

De fleste av boligens vinduer ble skiftet i 2020. Det ble da montert vinduer med karmer av plast og 3-lags isolerglass. Det er to vinduer som ikke ble skiftet. Dette gjelder vinduene på kjøkkenet i 1. etasje. Disse har karmer av tre og 2-lags isolerglass fra 2006.

Innvendig generelt:
Gulvflate belagt med fliser i entré. Øvrige gulvflater er belagt med laminat. Vegger og himlinger av malte slette flater. Malt tretrapp fra byggeår. Innvendige dører med karmer av treverk. Gjennomgående profilerte dørblader. Brann- og lyddører montert mellom hoveddel og egen del i underetasjen (B30 og 35db). Både mellom hall med trapp (hoveddel) samt fra éntre/gang utenfor bod/teknisk rom.

Boligen har et kraftig ventilasjonsanlegg (klimaanlegg med varme og kjøling). Aggregatet er montert i bodrom i underetasjen. Boligen har to separate varmtvannsberedere. Varmtsvannsberederen for hoveddelen er plassert i boden i underetasjen: Denne er fra Oso, produsert i 2019 og er på 194 liter. Varmtvannsberederen for underetasjen er plassert i nisje på badet. Denne er fra Høiax, produsert i 2022 og er på 100 liter.

Bygningssakskyndig
Ole Storvand (befaringsdato: Tirsdag, 21. juli 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2020. Nytt bad/vaskerom.
2020. Nytt bad/vaskerom Støp, membran og flis.
2019. Nytt WC Støp, membran og flis.
2019. Nytt bad 2. etasje Støp. membran og flis.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
Ved kjøp av bolig i 2017 ble det oppdaget lekkasje fra tak og inn på et soverom i 2. etasje. Lekasje ble tettet midlertidig og nytt tak ble lagt i 2020.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2020. Gamle takplater og papp ble fjernet og nytt tak er lagt. (underpapp d-glass og takpanner Decra)
2020. Fjernet gammel kleding, etterisolert med 50mm glava, satt på vindsperre,lufting og ny kledning.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Før drenering ble gjort i 2018 og 2020 var det tegn til fukt ved et av soverommene ved vestveggen. Dette ble borte etter drenering og taksrapport bekrefter også dette.

- Er det utført arbeid med drenering?
2020. NM graverservice har lagt ny drenering på bakside og kortside.
2018. Drenering og isloering utevndig på kortside (østvegg).

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2025. Nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Arbeider ble gjort i perioden 2018 -2025.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Før avløpsrør ble skiftet ut i sin helhet tettet gammel stålsoil seg.
2021. Nye avløpsrør fra samtlige bad/våtrom kjøkken og WC.
Fra vei ute og inn i bolig er det avlpsrør i plast (gårdplass ble gravd opp i 2008 og her ble avløp byttet ut i plast). Alle vannrør i bolig er rør i rørsystem.

- Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
Tanken var tom og ble fjernet i 2018.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2019. Nytt ventilasjonsanlegg med integrert varmepumpe og nytt tilhørende kanalnett ble installert i hele boligen.
2020. Vamrepumpe i stue ble montert.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
Ved bod (teknisk rom) hvor det tidligere var jordfylling inntil er det tegn til sprekk eller riss mur. Det var/er av er så liten karrakter at det ikke er behov for utbedring. Undertegnede er tidligere murer. Mur er pusset på nytt på utsiden.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Piper er fjernet.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Søknad for bruksendring av rom er sendt i til kommune.

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
2018. Boder er gjort om til soverom. Viser til søknad om bruksendring.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Terrasse forran er ikke søkt om. Siden den ligger nær vei bør et søkes om dispensasjon for tiltaket, alternativ fjernes. Grusplass på øvre del av tomt er som er resulat av at tidligere garasje (anno 1965) ble fjernet da denne knelte under snø. grusplass ble anlagt da det var en naturlig del av tiligere parkering. Har ikke sjekket med kommune i etterid om dette, men har heller ikke fått varsel eller tilbakemelding om noe.

Innhold
Underetasje: Hall m/trapp, 3 bad, 3 soverom, toalettrom, kjøkken, stue og teknisk rom/bod.
1. etasje: Stue, kjøkken, bad og 2 soverom.
Annet: Frittstående utebod på ca. 8 kvm

Areal
Enebolig
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 110 kvm
Total BRA: 110 kvm

1. etasje
BRA-i: 119 kvm
Total BRA: 119 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 54 kvm
1. etasje: 78 kvm

Bod
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 8 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.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

Hall - velkommen inn!
Velkommen inn i en svært innholdsrik, velholdt og familievennlig enebolig med fleksibel planløsning som åpner for mange muligheter. Alle boligens overflater og rom ble gjennomgående pusset opp i perioden 2018 til 2021, inkludert fire bad, toalettrom, to nye kjøkken og moderne, tekniske løsninger. Det hele er gjennomført i stilen med harmonerende fargevalg og gjennomtenkt materialvalg.

Boligen har hovedinngang til en luftig hall med trapp opp til første etasje, samt bi-inngang til en flerbruksdel med egen stue/kjøkken, soverom og bad. Hallen er lys og innbydende med

glatte, malte veggflater i en lun beigetone, lysegrå fliser på gulv med gulvvarme og downlights i listefri, hvitmalt himling.

Hallen er smart innredet med høye garderobeskap langs to vegger og har i tillegg plass til konsollbord eller andre entrémøbler. Fra hallen er det inngang til toalettrom, bad/vaskerom og to soverom, samt en mellomgang som fører inn til flerbruksdelen. Mellom hoveddelen og flerbruksdelen er det satt inn brann-og lyddører.

Kjøkken/spisestue - husets hjerte
Kjøkkenet på hovedplanet er et flott rom med stor spisestue som har plass til langbord og selskapeligheter. Sjenerøse vinduer på to sider av rommet gir rikelig med dagslys inn, og det er bred åpning til stuen, noe som gir god kontakt mellom sonene og mulighet for fleksibel møblering.

Kjøkkenet fra Kvik var nytt i 2019 og er plassert langs to sider i en langstrakt L-form, pluss en kjøkkenøy på ca. 240 cm x 120 cm. Innredningen har glatte, lysegrå fronter med gripekant, og benkeplate i matchende kompaktlaminat med nedfelt vaskekum i stål. I himlingen er det montert downlights og over øya er det to pendellamper. Kjøkkenet har god oppbevaringsplass i hele 26 kolonialskuffer, pluss flere skap og en takhøy hylle. Benkeplassen er enorm og den store øya er perfekt til buffet for større anledninger og ikke minst baking. Kjøkkenet har alle hvitevarer integrert; to stekeovner fra Siemens med pyrolyse, ekstra bred induksjonstopp fra Gaggenau, mikrobølgeovn fra Siemens, Hisense oppvaskmaskin fra 2025, kaffemaskin fra Siemens, fryser fra Bosch med isbitmaskin og et stort kjølehjørne fra Norcool med kjøleaggregat fra Røroshetta. Ventilatoren er felt inn i taket over kokesonen og levert av Thermex, med ekstern motor på loft og styring via fjernkontroll.

Stue - sosial og luftig
Stuen er et sosialt og luftig rom med imponerende takhøyde på ca. 4 meter under mønet. Det er vinduer på tre sider av rommet, samt tofløyet dør ut til den store terrassen på baksiden av boligen og dør ut til verandaen som vender ut mot forsiden.

Stuens flotte størrelse gir god plass til to sofagrupper, der det er godt tilrettelagt for tv-avdeling i innerste del. Her er det fullt integrert surroundanlegg fra kvalitetsprodusenten Bowers & Wilkins. Alle høyttalere er innfelt i veggene, noe som sikrer filmopplevelsen uten synlige kabler eller ruvende kabinetter.

Stuen ble i likhet med øvrige rom pusset opp i perioden 2018-2020 og har gulv i enstavs laminat fra Berry Alloc, type Champs Elysses, som er lagt sømløst inn i spisestue/kjøkken. Videre er det glatte, lysmalte veggflater og listefri, hvitmalt himling med slett overflate. Under mønet henger en moderne lysekrone med 24 pærer og det er ellers montert downlights i begge soner. En varmepumpe fra Mitsubichi med god effekt gir behagelig innetemperatur og kjøling ved behov

Flerbruksdel med kjøkken og bad
Deler av boligen har vært benyttet som mastersuite og ungdomsavdeling. Denne delen av boligen byr på mange muligheter og er uvurderlig som gjestesuite.

Hele denne delen består av en stor kjellerstue med åpen løsning til et funksjonelt kjøkken fra 2020, et flislagt bad fra 2020, et soverom med panoramavindu og en entré med egen inngang. Det er lagt lydhimling og lydisolasjon mellom kjellerstue og stue, noe som hindrer støy mellom etasjen.

Soverommet kan også lukkes ute av denne delen av boligen, siden det har adkomst fra en mellomgang med dør både inn til hoveddelen og stue/kjøkken. Rommene har glatte veggflater, listefri himling og gulv i enstavs laminat, med unntak av badet som er helfliset og entreen som har flislagt gulv.

Kjøkkeninnredningen er plassert parallelt langs to vegger og utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/frys og ventilator. Frontene er grå med glatt overflate og benkeplaten er i mørk laminat med nedfelt vaskekum.

Bad/wc/vaskerom
Boligen har hele fire moderne bad og et separat toalettrom. Tre av badene ligger i underetasjen, inkludert badet i flerbruksdelen og et smart bad/vaskerom fra 2020 med adkomst fra hallen. Sistnevnte er utstyrt med veggskap, benkeskap og vaskekum i stål, samt høyskap med nisje for vaskemaskin og tørketrommel.

Den øvrige innredningen består av et rundt speil med rammebelysning, et veggmontert toalett og et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og håndusj. Flisene på gulv og veggene er holdt i en gråbeige nyanse, og det er downlights i himlingen og varmekabler i gulvet.

Det separate toalettrommet ble etablert i 2018 og er pent designet med kobberfargede mosaikkfliser på gulv og sisternekasse, samt mørkebrune tak- og veggflater i glatt utførelse. Innredningen består av en servant på hvitt servantskap, speil med belysning og et veggmontert toalett med spylefunksjon.

Bad 2
Det andre badet i underetasjen er fra 2020 og tilknyttet det ene soverommet i en behagelig suiteløsning. Dette badet har varmekabler, downlights og marmorerte fliser i storformat på gulv og vegger, samt fliser i eikeimitasjon langs én vegg i dusjsonen. Her er det montert både regnfallsdusj og håndusj. Den øvrige innredningen består av et rundt speil, en servant på grått servantmøbel i klassisk stil og et veggmontert toalett. Over toalettet er det en bred hylle som passer fint til håndklær med mer.

Bad 3
Badet tilknyttet boligens flerbruksdel i underetasjen har adkomst fra kjøkkenet. Badet sto ferdig i 2021 og er utført med varmekabler i gulvet, downlights i himlingen, samt fliser på gulv og vegger. Innredningen består av en heldekkende servant på skuffeseksjon, speilskap med belysning, et veggmontert toalett, samt et dusjhjørne med innfellbare glassdører, regnfallsdusj og håndusj. Det er opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel i søyleløsning langs den ene veggen.

Bad 4
Badet i første etasje sto ferdig i 2019 og er et lyst, pent bad med hvite storformatfliser i steinimitasjon på gulvet, samt lyse fliser på én vegg og i dusjnisjen. De øvrige veggene er malt i en sval grønntone som tar opp fargen på spettene i gulvflisene. Dusjnisjen er stor med både regnfallsdusj, håndusj, flisatte vegghyller og glassdør. Innredningen består av en heldekkende servant på hvit skuffeseksjon, matchende høyskap, et speilskap og et veggmontert toalett. Det er både gulvvarme og downlights i rommet.

Soverom og garderobe
Boligen har fem fine soverom, som alle ble pusset opp i perioden 2018 til 2021. Hovedsoverommet ble oppgradert i 2026 med en spesialbygd spilevegg bak sengeplassen og matchende sengestamme i beiset tre. Spileveggen har innfelt stemningsbelysning, påmonterte nattbord og innfelt usb-c-lader under hvert nattbord.

Alle soverommene er utført med glatte, malte veggflater, listefri, slett himling og gulv i enstavs laminat fra Berry Alloc, type Champs Ellyses. Det ene soverommet i underetasjen ligger i suite med eget bad, en spesielt behagelig løsning.

Det er garderobeskap på rommet med suiteløsning, samt på begge soverommene i første etasje. Boligen har ellers flere garderobeskap i entreen, i flerbruksdelen, samt lagringsplass i bod/teknisk rom og på loftet. Det er også en frittstående utebod på ca. 8 kvm i hagen.

Kort fortalt
- Påkostet enebolig over to plan
- Familievennlig og fleksibel løsning
- Modernisert/renovert fra 2018-2021
- Høy teknisk standard over normalen
- Ny kledning og taktekking fra 2020
- Etterisolert i vegger og på loft
- De fleste vinduer byttet fra 2019-2021
- Hage med plen, bærbusker og prydvekster
- Store terrasser med sol gjennom dagen
- To gårdsplasser med plass til flere biler
- Innvendige overflater fra 2018-2022
- Flerbruksdel med egen inngang
- Flislagt hall med garderobeskap
- Flott hovedstue med ca. 4 m takhøyde
- Gode vindusflater gir rikelig med lys
- Flott spisestue/kjøkken, åpent mot stuen
- Kvik-kjøkken fra 2019 med stor øy
- Integrerte hvitevarer og kjølehjørne
- Fire moderne bad fra 2019-2022
- Regnfallsdusj på alle badene
- To bad med opplegg for vaskemaskin
- Separat toalettrom etablert i 2018
- Fem fine soverom, pusset opp i 2018-2026
- Suiteløsning til bad i ett soverom
- Kjellerstue med pent kjøkken fra 2022
- Sentralstøvsuger i begge etasjer
- Kraftig ventilasjonsanlegg med kjøling
- To nyere sikringsskap med automater
- To varmtvannsberedere fra 2019/2022
- Innvendig bod og en utebod på ca. 8 kvm
- Godt med lagringsplass på loftet
- Umiddelbar nærhet til skole og barnehage

- Kun 4 minutter til nærmeste busstopp
- Ny gang- og sykkelvei i nærområdet
- Rikelig med turmuligheter i Strømsåsen

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 TG2:
- Ytterdør: Verandadøren er eldre (1987). Det er registrert noe slitasje på døren.
- Bad i 1. etasje: Det er ikke fremlagt detaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller tetthetsprøving av gulvet. Det er en sprukket veggflis i dusjsonen.
- Bad 1 i underetasjen: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll (krav ved nyetablering av våtrom), ferdigattest, kontrolldetaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller dokumentasjon på tetthetsprøving av gulvet. Det er ingen etablert løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad 2 i underetasjen: Det er ikke fremlagt detaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller tetthetsprøving av gulvet.
- Bad 3 i underetasjen: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll (krav ved nyetablering av våtrom), ferdigattest, kontrolldetaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller dokumentasjon på tetthetsprøving av gulvet.
- Kjøkken i 1. etasje og underetasje: Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt i tilknytning til platetoppen.
- Toalettrom i underetasje: Det er ingen etablert løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er gjort endringer på takkonstruksjonen. Endringer på bærende konstruksjoner er i de fleste tilfeller et søknadspliktig tiltak.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Et skumapparat har ofte en holdbarhet på ca. 5 år.

Apparatene er produsert i 2015.

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
Boligen varmes opp elektrisk med gulvvarme på alle fire bad, i toalettrommet, hallen og i entreen til flerbruksdelen. Videre er det en effektiv varmepumpe fra Mitsubishi SRF50ZSX-W fra 2021 til en verdi av rundt 50 000 i hovedstuen og en panelovn i kjellerstuen.

Boligen er utstyrt med et svært påkostet ventilasjons- og klimaanlegg fra Exvent, modell Pegasos, med kapasitet langt utover det som normalt kreves i en bolig av denne størrelsen. Verdien ligger på rundt 1 million inkludert montering. Anlegget sørger ikke bare for kontinuerlig frisk og filtrert luft, men har også integrert varmepumpe for varme og kjøling. På varme sommerdager kan anlegget levere tilluft helt ned mot 14 °C, mens det på vinterstid bidrar med oppvarming av tilluften opp til 30 grader.

Med en kapasitet på opptil 1 400 m³ luft per time, mot et normalt behov på rundt 400 m³/t for boligen, finnes det betydelige kapasitetsreserver. Dette gir svært gode forutsetninger for et behagelig og stabilt inneklima året rundt, også når huset er fullt av mennesker eller på ekstra varme sommerdager. Dette er en teknisk løsning langt utover det man normalt finner i en enebolig, og er et godt eksempel på nivået som er lagt i boligens tekniske installasjoner.

Boligens elanlegg og ledningsnett ble oppgradert fra 2017 til 2022, med to nye sikringsskap, ett til hoveddelen og ett til flerbruksdelen. Begge sikringsskapene har jordfeilautomater og sikringer fra perioden 2018-2021. Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget i regi av El-Tilsynet AS i juni 2025.

Boligen har to separate varmtvannsberedere, den ene fra 2019 på ca. 194 liter til hoveddelen, og den andre fra 2022 på ca. 100 liter til flerbruksdelen. Det er montert sentralstøvsuger med slange som forsvinner inn i vegg etter bruk, uttak i begge etasjer, samt egen del på bad/vaskerom med munnstykke for rengjøring av lofilter.

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

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å



fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

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.

Modernisering og påkostninger
Boligen er betydelig oppgradert/oppusset i nåværende eiers botid (2017- d.d.). Det er skiftet vinduer og ytterdører, etablert to nye bad, rehabilitert to eksisterende bad, etablert egen del i underetasjen, montert ventilasjonsanlegg, oppgradert elektrisk anlegg, montert sentralstøvsuger og varmepumpe. Det er satt inn to nye kjøkkeninnredninger og loftet er blåseisolert.

KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.712.973,- for 2024

Formuesverdi sekundær
6.851.891,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp for 2025. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter
15.587,- 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 vann- og avløpsgebyr, må ny eier regne med følgende faste kostnader:
Strøm etter forbruk.
TV/internett.
Forsikring og alarm.
Feie- og tilsynsgebyr: kr- 608,- pr. år.
Renovasjon: kr. 6764,- pr. år, fordelt på to terminer.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Søknad for bruksendring av rom er sendt til kommunen og godkjenning foreligger. Ferdigattest vdr. bruksendring vil foreligge ved overtagelsen.

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

3301/16/203:
20.01.1960 - Dokumentnr: 200195 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:16 Bnr:200

01.01.2020 - Dokumentnr: 304420 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:16 Bnr:203

01.01.2024 - Dokumentnr: 725664 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:16 Bnr:203

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplan for Konnerud, østre del datert 1966. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

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.

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.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 22.01.2015 og siste feiing utført 26.09.2013. Det ble avdekket at brennbart materiale (takpanel) er montert på/inntil ½ steins skorsteinsvange. Jf. Forebyggendeforskriften § 2-1

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
10 500 000,00 (Prisantydning)

_____
10 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
262 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
263 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
281 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
10 763 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
10 781 490,00 (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. Enkeltsaker 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. Rekvisisjon 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
Jørn Nordsletta

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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning kr 3 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 12 500,00, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 820,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 0,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på fullt vederlag, foruten provisjon og oppgjørshonorar. I tillegg må påløpte utlegg og andre kostnader også betales. Dette gjelder så lenge provisjonsbasert eller fastpris vederlag er avtalt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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. 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.

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en utmerket beliggenhet, et steinkast fra Hallermoen barneskole og Blåbærtoppen barnehage. Tomten er på 993 kvm, opparbeidet med en velpleid hage, flere terrasser, samt to gårdsplasser, den ene med dekke av belegningsstein og betong. I hagen er det også oppført en utebod på ca. 8 kvm, som byr på ekstra lagringsplass.

Boligen er opprinnelig fra 1963, men i perioden 2018 til 2021 ble den gjennomgående renovert og modernisert, inne som ute. De fleste vinduene ble byttet i 2019 til 2021, med unntak av kjøkkenvinduer fra 2006. Det ble satt inn ny tofløyet terrassedør fra stuen til terrassen i 2021, taket ble tekket om i 2020 med takplater fra Decra Classic og kledningen ble byttet ut i 2020.

I forbindelse med bytte av kledning ble det lagt vindsperre og etterisolert med 50 mm Glava. Det ble samtidig drenert rundt boligen, og loftet ble blåseisolert i 2020. I samme tidsrom ble det anlagt nye terrasser på tre sider av boligen. Den største er på ca. 71 kvm, og ligger sydvendt med adkomst fra stuen.

Terrassen har dekke av terrassebord, en overbygd krok med varmelamper innerst og en trapp ned til hagen, hvor det nylig er plantet bærbusker. Den store uteplassen gir rom for flere møbelgrupper og grill. Den andre terrassen har adkomst fra hagen og ligger godt skjermet av en tettvokst tujahekk mot veien. Denne markterrassen er på ca. 33 kvm med dekke av terrassebord og god plass til møblement.

I tillegg har boligen terrasserepos over to nivåer utenfor flerbruksdelen, med trapp opp til markterrassen i hagen og adkomst fra gårdsplassen. Uteplassen ligger nordvestvendt med dekke av terrassebord, matchende rekkverk og plass til møbler på hvert plan. I tillegg er det en nordvendt, overbygd veranda på ca. 7 kvm med adkomst fra stuen i første etasje.

Dato salgsoppgave
28.8.2026



VEDLEGG

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS

Gjensidige

Egenerklæring

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN

25 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Røstmyrveien 5	Røstmyrveien 5	

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?

1/8-2017

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.

Siden kjøpsdato

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Nordsletta, Jørn

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. 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

2.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**
2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad/vaskerom

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Undertegnede er tidligere flislegger/murer

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**
2020

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad/vaskerom Støp, membran og flis

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Undertegnede er tidligere flislegger/murer

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**
2019

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt WC Støp, membran og flis

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Undertegnede er tidligere flislegger/murer

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2019

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.4.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt WC Støp, membran og flis

2.4.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Undertegnede er tidligere flislegger/murer

2.4.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.5.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.5.2 **Årstall**
2019

2.5.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.5.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Nytt bad 2. etasje Støp. mebmbran og flis

2.5.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Undertegnede er tidligere flislegger/murer

2.5.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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
Ved kjøp av bolig i 2017 ble det oppdaget lekajse fra tak og inn på et soverom i 2. etasje. Lekasje ble tettet midlertidig og nytt tak ble lagt i 2020.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2020

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gamle takplater og papp ble fjernet og nytt tak er lagt. (underpapp d-glass og takpanner Decra)

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2020

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Fjernet gammel kleding, etterisolert med 50mm glava, satt på vindsperre,lufting og ny kledning.

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

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Før drenering ble gjort i 2018 og 2020 var det tegn til fukt ved et av soverommene ved vestveggen. Dette ble borte etter drenering og taksrapport bekrefter også dette.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2020

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

NM graverservice har lagt ny drenering på bakside og kortside.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

NM graverservice AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

8.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.2.2 **Årstall**

2018

8.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Drenering og isloering utevndig på kortside (østvegg)

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

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2025

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt elektrisk anlegg i hele boligen. Arbeider ble gjort i perioden 2018-2025.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Trollsrud elektro AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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 avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Før avløpsrør ble skiftet ut i sin helhet tettet gammel stålsoil seg.

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nye avløpsrør fra samtlige bad/våtrom kjøkken og WC. Fra vei ute og inn i bolig er det avlpsrør i plast (gårdplass ble gravd opp i 2008 og her ble avløp byttet ut i plast). Alle vannrør i bolig er rør i rørsystem.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Hetland Rørleggerbedrift AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tomt/sanert eller fylt igjen?

Tanken var tom og ble fjernet i 2018.

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2019

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Nytt ventilasjonsanlegg med integrert varmepumpe og nytt tilhørende kanalnett ble installert i hele boligen.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ventilasjon øst as

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

16.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.2.2 **Årstall**

2020

16.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Vamrepumpe i stue ble montert

16.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Akershus kulde AS

16.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Ved bod (teknisk rom) hvor det tidligere var jordfylling inntil er det tegn til sprekk eller riss mur. Det var/er av er så liten karrakter at det ikke er behov for utbedring. Undertegnede er tidligere murer. Mur er pusset på nytt på utsiden.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Piper er fjernet.

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?**

☐ 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

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Søknad for bruksendring av rom er sendt i til kommune.

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Boder er gjort om til soverom. Viser til søknad om bruksendring.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

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

Skriv opplysningene her:

Terrasse forran er ikke søkt om. Siden den ligger nær vei bør et søkes om dispensasjon for tiltaket, alternativ fjernes.

Grusplass på øvre del av tomt er som er resulat av at tidligere garasje (anno 1965) ble fjernet da denne knelte under snø. grusplass ble anlagt da det var en naturlig del av tiligere parkering. Har ikke sjekket med kommune i etterid om dette, men har heller ikke fått varsel eller tilbakemelding om noe.

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 87647171

Egenerklæringsskjema

Name
Jørn Nordsletta

Date
2026-08-25

Identification

Jørn Nordsletta

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 16, bnr. 203

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m² BRA-i: 229 m²



Befaringsdato: 21.07.2026 **Rapportdato:** 24.08.2026 **Oppdragsnr.:** 22706-1103 **Referansenummer:** VO1461

Foretak: TILSTAND AS

TILSTAND AS
TILSTANDSRAPPORT VED BOLIGSALG

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

Tilstand AS

Tilstand AS ble etablert i 2025 som en videreføring av Takstmann Ole Storvand ENK, startet i 2020.
Foretaket bygger på kompetanse fra tømrerfaget med mesterbrev og takseringsutdanning.
Det legges vekt på kvalitet i alle ledd, uavhengighet og god yrkesetikk.

I Tilstand AS holder vi oss løpende oppdatert gjennom årlige kurs og fagseminarer.
Slik sørger vi for å levere rapporter basert på faglig forankrede vurderinger og bransjestandard.

Tilstandsrapportene utarbeides etter Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og NS 3600.
Rapportene skal gi en nøktern og forståelig beskrivelse av boligens tilstand på befaringstidspunktet.
Vårt mål er å levere grundige rapporter med tydelig og lettlest informasjon.

Vi jobber aktivt med å formidle resultatet av observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte.
Skulle det likevel være forhold i rapporten som fremstår som uklare, er leseren velkommen til å ta kontakt.

Vi bistår gjerne med forklaring og veiledning.



Rapportansvarlig

Ole Storvand
Uavhengig Takstingeniør
post@tilstanden.no
921 65 120

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK
Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK
Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2
Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

Vedlegg

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Beskrivelse av eiendommen

Selveiet enebolig på Konnerud i Drammen kommune.
Tomten er pent opparbeidet med brostein, terrasser, plenarealer og diverse beplantning.

Bolighus over to etasjer fra 1963.
Adkomst til boligen via inngangsparti til underetasjen.
Støpt gulv mot grunn av betong og etasjeskiller av tre.
Yttervegger over terreng kledd med trepanel.
Yttertak med saltaksform, utvendig tekket med plater.

Underetasjen består av entré, tre bad, bod, toalettrom, kjøkken, tre soverom og gang. Hybel med egen inngang.

1. etasje består av bad, to soverom, kjøkken og stue.

Boligen er betydelig oppgradert/oppusset i nåværende eiers botid (2017- d.d.). Det er skiftet vinduer og ytterdører, etablert to nye bad, rehabilitert to eksisterende bad, etablert hybel i underetasjen, montert ventilasjonsanlegg, oppgradert elektrisk anlegg, montert sentralstøvsuger og varmepumpe. Det er satt inn to nye kjøkkeninnredninger og loftet er blåseisolert.

Ytterveggene over terreng er etterisolert med 5 cm og har fått ny kledning. Yttertaket har fått ny undertaksduk og ny yttertekking. Det er drenert rundt store deler av boligen. I tillegg er innvendige overflater oppgradert.

Boligen varmes opp med elektrisitet. Det er varmekabler i gulv på badene. Varmepumpe (luft til luft) i stuen, ventilasjonsanlegg med varme/kjøling og panelovner.

Vannledninger av typen rør-i-rør med fordelerskap.
Hovedinntaket og stoppekran under trappeløpet.
Boligen har synlige avløpsrør samt sluk av plast.

Boligen har kombinert skjult og åpent elektrisk anlegg.
To sikringsskap (ett for hoveddel med måler og ett for hybel).

Det er i tillegg flere biloppstillingsplasser på tomten, samt en utebod.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Byggetegninger var ikke fremlagt på befaringstidspunktet. Det skal søkes om bruksendring, så tegningsgrunnlaget og eventuell godkjenning fra kommunen vil kunne endre seg. Tegningsgrunnlaget bør gjennomgås når en eventuell godkjenning er på plass.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

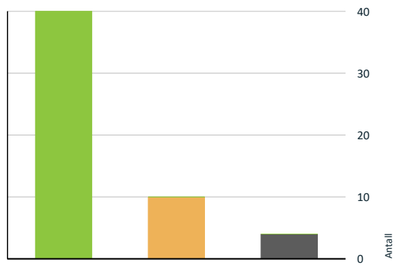
Byggetegninger var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Tilliggende konstruksjoner våtrom** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Ytterdører** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** — Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 2 > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad 3 > Dokumentasjon for våtrom** — Gå til side
- **Toalettrom > Underetasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** — Gå til side
- **Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er gjort endringer på takkonstruksjonen. Endringer på bærende konstruksjoner er i de fleste tilfeller et søknadspliktig tiltak. — Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Et skumapparat har ofte en holdbarhet på ca. 5 år. Apparatene er produsert i 2015.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1963

Kommentar
Jf. Eiendomsverdi

Anvendelse
Boligformål

UTVENDIG

TG 1 **Taktekking**

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Stålplatetak med farget granulat og ru overflate (utseende som takstein). Type: Decra Classic.
Diffusjonsåpen undertaksduk av typen "Tyvek D-pro".

Bes merke:
Det ble vurdert som ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å utføre inspeksjon av taktekking ved å klatre på taket.
Det er ikke montert snøfangere eller takstiger (ikke krav med denne taktekkingen når takvinkelen er under 30 grader).
Inspeksjonen ble derfor utført fra bakkeplan med de naturlig begrensninger dette medfører.
Dette handler om personsikkerhet for inspektøren, samt for å unngå skader på taktekkingen ved eventuelle feiltråkk.
Fastsetting av tilstandsgrad tas derfor med utgangspunktspunkt i alderen på taktekkingen (ca. 6 år) og mangel på åpenbare avvik.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





TG 1 **Nedløp, beslag og skorsteiner over tak**

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag av metall.
Enkelte nedløpsrør fra takrennene er ført til dreneringsrør med skjulte føringsveier, andre har kun utkast.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Adkomst til takkonstruksjon/loft via loftsluke med stige på soverom 1 i 1. etasje.
Deler av loftet (området over soverommene i 1. etasje) har gangbart gulv. Det er også lagt inn belysning.

Takkonstruksjon av trevirke hovedsakelig fra byggeår (sperrer samt undertak av panel).
Loftet ble blåseisolert i 2020. Synlig lufting i raftene.
Selger har montert hanebjelker med underliggende limtredrager i forbindelse med oppussing av 1. etasje.

Bes merke:
Det er begrenset tilkomst for inspeksjon grunnet lav takhøyde, mangel på gangbart gulv og blåseisolert konstruksjon.
Det ble observert enkelte rennmerker på taksperrer og noe misfarging på undertaket i området ved loftsluken.
Dette kan skyldes kondens og/eller tidligere lekkasjer fra før det ble montert ny taktekking.
Det ble ikke observert sopp, råteskader eller tegn til skadedyr i området som var tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er gjort endringer på takkonstruksjonen. Endringer på bærende konstruksjoner er i de fleste tilfeller et søknadspliktig tiltak.

Konsekvens/tiltak
• Det bør i første omgang undersøkes med kommunen om endringen som er utført anses som et søknadspliktig tiltak.
Vurderes endringen som søknadspliktig av kommunen må det innhentes vurdering/bistand fra fagkyndig (f. eks RIB).
Kostnader for søknad og øvrige tiltak for godkjenning kan tilkomme.









TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i underetasje av mur (Siporex). Utvendig pusset.
Yttervegger over terreng av trekonstruksjoner.
Det ble utført arbeid på ytterveggene i 2020:
Etterisolering med 5 centimeter
Ny vindsperre
Ny liggende bordkledning

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

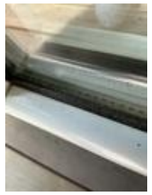
TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

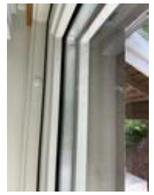
TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

De fleste av boligens vinduer ble skiftet i 2020. Det ble da montert vinduer med karmer av plast og 3-lags isolerglass.
Det er to vinduer som ikke ble skiftet. Dette gjelder vinduene på kjøkkenet i 1. etasje. Disse har karmer av tre og 2-lags isolerglass fra 2006.



Vindu fra 2020



Vindu fra 2006



2-lags isolerglass



3-lags isolerglass

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Entrédør (hoveddør) med slett dørblad, glassfelt og elektronisk kodelås. Entrédør (mot gang og hybel) med slett dørblad og elektronisk kodelås.
To-fløyet terrassedør med trekarm og 2-lags isolerglass. Verandadør med trekarm, profilert brystning, 2-lags isolerglass og katteluke.

Vurdering av avvik:
• Verandadøren er eldre (1987). Det er registrert noe slitasje på døren.

Konsekvens/tiltak
• I henhold til bransjestandard har isolerglass en usikker fremtidig funksjon etter 35 år.
Dette skyldes naturlig og forventet aldersforringelse, uttørkning av gummipakninger og slitasje på karm.
Med alderen øker risikoen for kondensproblematikk, kulderas, redusert energieffektivitet og råteskader i treverket.
Selv om døren står relativt skjermet til under takoverbygg og fungerer per dags dato, bør utskiftning påregnes i årene som kommer.





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

TG 1 Veranda

Beskrivelse

Utgang fra stuen til overbygget veranda på 7 m2.
Verandakonstruksjon av trevirke.
Gulvflate belagt med terrassebord.
Rekkverk med horisontale lekter.
Rekkverkshøyden ble målt til ca. 0,86 meter.



TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har flere terrasser/plattinger på terreng, både frittliggende og tilliggende til boligen:

Utgang fra stuen til sydvendt terrasse.
Deler av terrassen er overbygget og har utebelysning, varmelampe/element og stikkontakt.

Trappekonstruksjon med repo ned mot terreng/hage mot vest.

Ved boligens inngangsparti er det trapp og frittliggende terrassekonstruksjoner.

Ingen åpenbare avvik ble registrert.









Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflate belagt med fliser i entré (hall med trapp og entré mot hybel). Øvrige gulvflater er belagt med laminat.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger og himlinger av malte slette flater.

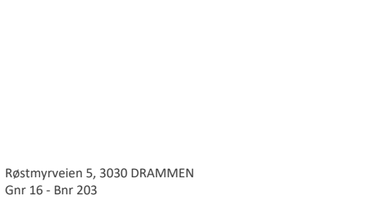
⚠ Radon

Beskrivelse

Ifølge aktsomhetskartet fra NGU ligger eiendommen i et område markert med "Moderat til lav" aktsomhetsgrad.

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

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling.





TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Boligen har en støpt såle av betong. Innvendig utforede/utlektede vegger mot grunnmur av Siporex.
Det er en inspeksjonsluke på sydveggen på soverom 1. Det ble ikke registrert forhøyde fuktverdier ved måling i bunnsvill.





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte ved ferdsel i trappen.
Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører med karmer av treverk.
Gjennomgående profilerte dørblader.
Brann- og lyddører montert mellom hoveddel og hybel (B30 og 35db).
Både mellom hall med trapp (hoveddel) samt fra éntre/gang utenfor bod/teknisk rom og hybelen.

Ingen avvik av betydning ble registrert på funksjon eller kosmetisk tilstand.









Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom i 1. etasje, ferdigstilt i 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av selger. Rør- og elektroarbeider er utført av fagkyndige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt detaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller tetthetsprøving av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør at man ikke kan vite om bakenforliggende tettesjikt og tettedetaljer er korrekt utført.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malt slett flate på vegg bak servantinnredning og toalett. Himling av malt slett flate med integrerte downlights.

Vurdering av avvik:
• Det er en sprukket veggflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Den skadde flisen bør byttes ut.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Fall mot sluk på badegulvet ble kontrollert ved hjelp av nivålaser:

Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 28 mm. Avstanden ble målt til ca. 2,50 meter.
Lokalfall i dusjsonen ble målt til ca. 25 mm i en avstand på ca. 85 centimeter fra sluket. Det er i tillegg ett separat sluk under servantinnredningen.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og vegger (bak flislagte overflater). Plastsluk.
Tilstandsgrad settes utelukkende basert på tettesjiktets alder og mangel på åpenbare avvik.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur. Speil på veggen over innredningen.
Dusjsone avgrenset av innfellbar glassdør. Dusjarmatur tilkoblet håndusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse. Synlig drensspalte under toalettet.





1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Badet har mekanisk styrt tilluft og avtrekk.
Tiluftsventil i vegg, avtrekksventil i himling over dusjsonen.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner. Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:
• I dette tilfellet var det ikke praktisk mulig å gjennomføre kontrollen, fordi:

- Det står et garderobeskap med bakplater på veggen mellom soverommet og badet.
- På motsatt side er kjøkkenet med fastmontert innredning og integrerte hvitevarer.
- Øvrige deler av våtsonen (ved dusj) ligger mot boligens yttervegg.

Det ble isteden utført et enklere overflatesøk inne på badet. Det ble ikke registrert åpenbare avvik/store utslag.
Det ble heller ikke observert tegn til fuktskader på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden inne i tilliggende konstruksjoner er ikke kjent. Kontroll og fuktmåling bør gjennomføres når forholdene ligger bedre til rette.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Baderom i underetasjen i tilknytning til soverom 1. Badet ble etablert i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av selger. Rør- og elektroarbeider er utført av fagkyndige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll (krav ved nyetablering av våtrom), ferdigattest, kontrolldetaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller dokumentasjon på tetthetsprøving av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør at man ikke kan vite om bakenforliggende tettesjikt og tettedetaljer er korrekt utført. Dokumentasjonen er også relevant ved søknad om ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Himling av malt slett flate med integrerte downlights.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet i dusjsonen er senket med ca. 10 mm mot øvrig gulvflate.
Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 37 mm. Avstanden ble målt til ca. 1,40 meter.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og vegger og slukrenne i dusjsonen. Tilstandsgrad settes basert på tettesjiktets alder og mangel på åpenbare avvik.

.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

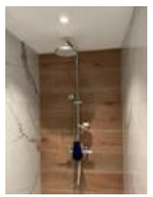
Beskrivelse

Vegghengt servantskap med profilerte skuffefronter.
Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speil på veggen over servantskapet.
Åpen dusjsone med nedsenket gulv.
Dusjarmatur tilkoblet håndusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen etablert løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten tiltak kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Det anbefales å montere lekkasjevarsler eller etablere drensspalte.





UNDERETASJE > BAD 1

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte ved døren.
Avtrekk via ventil i himling.

UNDERETASJE > BAD 1

TG 2,3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner. Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:
• I dette tilfellet var det ikke praktisk mulig å gjennomføre kontrollen, fordi:

- Det står et garderobeskap med bakplater på veggen mellom soverommet og badet.
- Bak garderobeskapet er det montert et fordelerskap for rør-i-rør. Hulltaking innebærer en risiko for å treffe skjulte vannledninger.
- På motsatt side ligger det et våtrom til. Hulltaking fra denne siden er uaktuelt da det vil medføre punktering av tettesjikt.
- Øvrig del av våtsonen (ved dusj) ligger mot boligens yttervegg, som i tillegg er under terreng.

Det ble isteden utført en enklere overflatesøk inne på badet. Det ble ikke registrert åpenbare avvik/store utslag.
Det ble heller ikke observert tegn til fuktskader på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker.
Det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade) som ikke er avdekket.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

Generell

Beskrivelse

Bad/vaskerom i underetasjen. Adkomst via entré (hall med trapp). Badet var ferdigstilt i 2020.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 2

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av selger. Rør- og elektroarbeider er utført av fagkyndige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt detaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller tetthetsprøving av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør at man ikke kan vite om bakenforliggende tettesjikt og tettedetaljer er korrekt utført.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger i dusjsonen. Øvrige vegger av malte slette flater. Himling av malt slett flate med integrerte downlights.

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet i dusjsonen er senket med ca. 10-13 mm mot øvrig gulvflate.
Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 65 mm. Avstanden ble målt til ca. 1,65 meter

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og vegger i dusjsonen. Plastsluk.
Tilstandsgrad settes basert på tettesjiktets alder og mangel på åpenbare avvik.





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med slette fronter.
Benkeplate av laminat.
Vegghengt skap over innredningen.
Utslagsvask av stål med 1-greps armatur.
Speil med integrert belysning over vasken.
Dusjhjørne avgrenset av innfellbare glassdører.
Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Synlig siklemikk/dren på vegg ved siden av toalettet (hvit plastkappe).
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.





UNDERETASJE > BAD 2

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via ventil.
Avtrekk via ventil i himling.

UNDERETASJE > BAD 2

TG RØ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner.
Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:
• I dette tilfellet var det ikke praktisk mulig å gjennomføre kontrollen, fordi:

- Badet ligger plassert mellom to våtrom. Hulltaking er uaktuelt da det vil medføre punktering av tettesjikt.
- Øvrig del av våtsonen (bak vaskeromsinnredning og dusj) ligger mot boligens yttervegg, som i tillegg er under terreng.

Det ble isteden utført et enklere overflatesøk inne på bad/vaskerom.
Det ble ikke registrert åpenbare avvik/store utslag.
Det ble heller ikke registrert tegn til fuktskader på innvendige overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tilstanden inne i tilliggende konstruksjoner er ikke kjent.
Det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade) som ikke er avdekket.

.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 3

Generell

Beskrivelse

Baderom i tilknytning til hybelen i underetasjen. Badet ble etablert i 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > BAD 3

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Badet er bygget i regi av selger. Rør- og elektroarbeider er utført av fagkyndige.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på uavhengig kontroll (krav ved nyetablering av våtrom), ferdigattest, kontrolldetaljdokumentasjon på våtrommets tettesjikt og/eller dokumentasjon på tetthetsprøving av gulvet.

Konsekvens/tiltak
• Manglende dokumentasjon gjør at man ikke kan vite om bakenforliggende tettesjikt og tettedetaljer er korrekt utført. Dokumentasjonen er også relevant ved søknad om ferdigattest.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger. Malt slett flate i himling med integrerte downlights.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Gulvet i dusjsonen er senket med ca. 10-13 mm mot øvrig gulvflate.
Høydeforskjellen mellom overkant gulvflis ved døren til overkant slukrist ble målt til ca. 79 mm. Avstanden ble målt til ca. 2,75 meter.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Smøremembran på gulv og vegger. Plastsluk. Tilstandsgrad settes basert på tettesjiktets alder og mangel på åpenbare avvik.





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD 3

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning med slette skuffefronter. Heldekkende servant med 1-greps armatur.
Speilskap på vegg over innredningen. Stikkontakt på vegg over speilskapet.
Dusjhjørne avgrenset av innfellbare glassdører. Dusjarmatur tilkoblet hånddusj og regndusj.
Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse. Synlig siklemikk/dren på vegg ved siden av toalettet (hvit plastkappe).
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel (i tårn). Åpen skapløsning ved siden av.









UNDERETASJE > BAD 3

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilluft via spalte ved døren. Avtrekksventil i vegg.

UNDERETASJE > BAD 3

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført kontroll i tilliggende konstruksjoner. Hensikten med disse kontrollene er å undersøke om våtrommet har en fuktskade.
Hullet for kontroll skal tas i et område der det erfaringsmessig forekommer skader, slik som i våtsonen eller ved bunnsvill i vegg.

Vurdering av avvik:

- I dette tilfellet var det ikke praktisk mulig å gjennomføre kontrollen, fordi:
  - Dusjsonen, der fuktbelastningen på gulv og vegger normalt sett er størst, ligger vendt mot tilstøtende baderom.
  - Øvrig del av våtsonen (bak vaskeromsinnredning og dusj) ligger mot boligens yttervegg, som i tillegg er under terreng.

Det ble isteden utført et enklere overflatesøk inne på badet. Det ble ikke registrert åpenbare avvik/store utslag.

Konsekvens/tiltak

- Tilstanden inne i tilliggende konstruksjoner er ikke kjent.
  Det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade) som ikke er avdekket.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplater av laminat. Nedfelt oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Kvernpumpe under oppvaskkummen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt i tilknytning til platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon innebærer en økt risiko for større vannskader ved en eventuell lekkasje.
  Manglende komfyrvakt innebærer redusert brannsikkerhet ved platetoppen.
  Det anbefales å installere lekkasjevarsler og komfyrvakt i henhold til gjeldende krav til kjøkkeninstallasjoner.









1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Integrert kjøkkenventilator i himlingen med avtrekk ut av bygget.



Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med slette fronter og benkeplate av laminat.
Oppvaskkum av stål med 1-greps armatur.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum eller komfyrvakt i tilknytning til platetoppen.

Konsekvens/tiltak

- Manglende lekkasjedeteksjon innebærer en økt risiko for større vannskader ved en eventuell lekkasje.
  Manglende komfyrvakt innebærer redusert brannsikkerhet ved platetoppen.

  Det anbefales å installere lekkasjevarsler og komfyrvakt i henhold til gjeldende krav til kjøkkeninstallasjoner.






UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Vegghengt ventilator med avtrekk ut av bygget.




Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

TOALETTROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Toalettrom i underetasjen, plassert delvis under trappeløpet (skråtak i himlingen).
Flislagt gulv.
Fliser på vegg bak toalettet. Øvrige veggflater av malte slette flater.
Malt slett flate i himling.






UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt toalett tilkoblet innebygget sisternekasse.
Vegghengt servantskap med slett front.
Ovenpåliggende servant med 1-greps armatur.
Speil på vegg over innredningen.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen etablert løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Uten tiltak kan lekkasje pågå over tid uten å bli oppdaget. Bes merke at toalettrommet ikke har sluk og vanntett sjikt.
  Det anbefales derfor å montere lekkasjevarsler i hulrommet bak toalettet (tilkomst via skap i entré).

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 1 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har etablert tilluft og avtrekk.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Hovedinntak med stoppekraner og vannmåler er lokalisert under trappeløpet.

Boligen har synlige vannledninger av typen rør-i-rør.
Det er to separate fordelerskap i boligen:
Fordelerskap i vegg på soverom 1 i underetasjen (vegg mot bad). Tilkomst via garderobeskap.
Fordelerskap plassert i flislagt kasse på badet ved hybelen.
Det er synlig drensmulighet fra begge skapene til siklemikk på bad.

Bes merke: Det er ikke etablert kursfortegnelse i fordelerskapene. Dette bør etableres for å raskere kunne identifisere de ulike kursene.









TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Boligen har synlige avløpsrør av plast. Stakeluke av plast for avløpsrør er lokalisert under trappeløpet.
Ingen åpenbare avvik ble registrert ved tapping av armaturer på bad og kjøkken.





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har et kraftig ventilasjonsanlegg (klimaanlegg med varme og kjøling).
Modell: Exvent Pegasos HP.
Aggregatet er montert i bodrom i underetasjen.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmesentral (varmepumpe)

Beskrivelse

Boligen har en luft-til-luft varmepumpe.
Modell: Mitsubishi SRF50ZSX-W.
Innedelen er montert på vegg i stuen i 1. etasje (på ytterveggen mot øst).
Utedelen er montert på husveggen like utenfor.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Boligen har to separate varmtvannsberedere.
Én for hoveddelen og en egen for hybeldelen:

- Varmtsvannsberederen for hoveddelen er plassert i boden i underetasjen:
Denne er fra Oso, produsert i 2019 og er på 194 liter.

- Varmtvannsberederen for hybeldelen er plassert i nisje på badet.
Denne er fra Høiax, produsert i 2022 og er på 100 liter.

Ingen åpenbare avvik ble registrert.





Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

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

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler er plassert i innvendig bod. Hybelen har sitt eget sikringsskap med automatsikringer.
I nåværende eiers botid er anlegget oppgradert i perioden 2017-2021. Arbeidene opplyses å være utført av fagkyndig.
Enkelte komponenter/deler kan ikke utelukkes å være fra byggeår eller tidligere oppgraderinger (anlegget er ikke totalt rehabilitert).
Det ble utført tilsyn av det elektriske anlegget i regi av El-Tilsynet AS i juni 2025.

Vurdering av avvik:
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
- Manglende samsvarserklæring innebærer at det kan være deler av det elektriske anlegget som er utført av ufaglærte.
  Ufagmessig arbeid kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse.
  Bes merke at det under tilsynet i 2025 ikke ble avdekket avvik.









Brannteknisk forhold

Beskrivelse

Boligen har 6 liters skumapparat fra 2015. Sist kontrollert 01/20.
Det er montert røykvarslere i himling(er).
Dørene mellom hoveddel og hybel har brannklassifisering.
Rømningsvei via ytterdører til terreng.

Vurdering av avvik:
- Et skumapparat har ofte en holdbarhet på ca. 5 år. Apparatene er produsert i 2015.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å gå til innkjøp av nye slukkeapparater i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnens beskaffenhet er ikke kjent for den bygningssakkyndige. Iht. bransjestandard fastsettes det ikke tilstandsgrad.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er utført arbeider med fuktsikring og drenering i selgers botid:
Dreneringsarbeider på langside bak og kortside sør/vest er utført av Nm Graveservice AS.
Det ble da også lagt nye drensrør og drensledninger.
På kortside nord/øst samt der hvor terrassen på fremsiden ligger har selger selv utført dreneringsarbeidene:
Der er det lagt nye drensrør og drensledninger. Det er fylt inntil mur ca 50cm ut fra mur helt opp med lecakuler.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av porebetong (Siporex) fra byggeår. Støpt såle av betong mot grunn fra byggeår.
Ingen åpenbare avvik ble registrert på de delene av grunnmuren som er synlig fra utsiden.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Det er gjort endringer på takkonstruksjonen. Endringer på bærende konstruksjoner er i de fleste tilfeller et søknadspliktig tiltak.
- Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Et skumapparat har ofte en holdbarhet på ca. 5 år. Apparatene er produsert i 2015.

Konsekvens/tiltak
- Det bør i første omgang undersøkes med kommunen om endringen som er utført anses som et søknadspliktig tiltak.
  Vurderes endringen som søknadspliktig av kommunen må det innhentes vurdering/bistand fra fagkyndig (f. eks RIB).
  Kostnader for søknad og øvrige tiltak for godkjenning kan tilkomme.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Det anbefales derfor å gjennomføre radonmåling.
- Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte ved ferdsel i trappen.
  Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Manglende samsvarserklæring innebærer at det kan være deler av det elektriske anlegget som er utført av ufaglærte.
  Ufagmessig arbeid kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse.
  Bes merke at det under tilsynet i 2025 ikke ble avdekket avvik.
- Det anbefales å gå til innkjøp av nye slukkeapparater i henhold til gjeldende forskrift om brannforebygging.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod

Byggeår

Kommentar
Byggeår er ikke kjent

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Frittstående bodbygg på 8 m2. Boden ligger på østsiden av tomten.
Alderen og eventuell vedlikeholdshistorikk på bygget er ikke kjent.

Ukjent fundamentering (ikke synlig pga. tilliggende konstruksjoner og terreng).
Innvendig gulvflate belagt med terrassebord.
Yttervegger av uisolerte trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende, malt trekledning.
Yttertak med saltaksform, utvendig tekket med shingel.
Takrenner, nedløp og øvrige beslag av plastbelagt stål.
Profilert ytterdør samt eldre vinduer. På gavlveggen mot øst er det enkle "låvedører".
Kroker/oppheng for stige på baksiden av bygget.

Det er stedvise behov for utbedringer:
Det er fuktmerker på ytterdøren.
Det er noe misfarging på vindskier og ytterkledning.
Registrert et hull i kledningen på baksiden.
Vepsebol i takkonstruksjonen på befaringstidspunktet.

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

Vedlegg

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

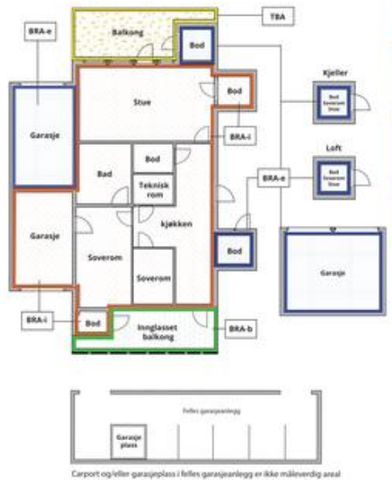
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje	119			119	78
Underetasje	110			110	54
SUM	**229**				**132**
SUM BRA	**229**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Bad, to soverom, kjøkken, stue		
Underetasje	Hall med trapp, bad 1, bad 2, bad 3, teknisk rom/bod, tre soverom, toalettrom, kjøkken, stue		

Kommentar

Utgang fra stuen til sydvendt terrasse på 71 m2 (TBA). Arealet inkluderer trapperepoet ned mot terreng/hage mot vest.
Utgang fra stuen til overbygget, nordvendt veranda på 7 m2 (TBA).

Ved boligens inngangsparti er det trapp og terrassekonstruksjoner:
Første terrasseplan ble oppmålt til 21 m2 (TBA).
Markterrassen på øvre plan (på høyde med boligens 1.etasje) ble oppmålt til 33 m2 (TBA).

Takhøyder ble på tilfeldige plasser i rommene oppmålt til:

Underetasje:
Hall med trapp: 2,27 meter
Bad 1: 2,07-2,20 meter
Bad 2: 2,21 meter
Bad 3: 2,13 meter
Toalettrom: 1,17-2,23 meter
Soverom 1: 2,28 meter
Soverom 2: 2,29 meter
Soverom 3: 2,07 meter
Stue/kjøkken: 1,86-2,15 meter
Teknisk rom/bod: 2,20 meter

1.etasje:
Bad: 2,36 meter
Soverom 1: 2,41 meter
Soverom 2: 2,44 meter
Kjøkken: 2,41 meter
Stue: 1,83-4,02 meter

.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Det skal søkes om bruksendring, så tegningsgrunnlaget og eventuell godkjenning fra kommunen vil kunne endre seg.
Tegningsgrunnlaget bør gjennomgås når en eventuell godkjenning er på plass.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på boligen i selgers eiertid (2017-d.d.).
Be om komplett liste fra selger for mer detaljert informasjon.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei
Kommentar: Bes merke at selger opplyser at det ikke er søkt om bruksendring for endringene i underetasjen.
På befaringstidspunktet foreligger det ikke godkjenning for endringene som er utført.
Selger opplyser at det skal søkes.

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Utebod		8		8	
SUM		**8**			
SUM BRA	**8**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Utebod		Bod	

Kommentar

Uteboden ble oppmålt til 8 m2 (BRA-e).

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Byggetegninger var ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

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: Ingen åpenbare ulovligheter ble avdekket under befaring.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.7.2026	Ole Storvand	Takstingeniør
	Jørn Nordsletta	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	16	203		0	993 m²	Kartverket	Eiet

Adresse
Røstmyrveien 5

Hjemmelshaver
Nordsletta Jørn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Frittliggende enebolig på Konnerud (grunnkrets Konnerud 53) i Drammen kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Henviser til salgsprospekt for info vedrørende reguleringsplan for området/eiendommen.

Om tomten

Selveiet tomt på 993 m² (jf. Kartverket).

Tinglyste/andre forhold

Tinglyste forhold er ikke gjennomgått.

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke fremlagt på befaringstidspunktet	Ikke gjennomgått		Nei
Byggetegninger		Ikke fremlagt på befaringstidspunktet	Ikke gjennomgått		Nei
Midlertidig brukstillatelse		Ikke fremlagt på befaringstidspunktet	Ikke gjennomgått		Nei
Ferdigattest		Ikke fremlagt på befaringstidspunktet	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	24.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN
Gnr 16 - Bnr 203
3301 DRAMMEN

TILSTAND AS
Johan Herman Wessels vei 99
1542 VESTBY

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

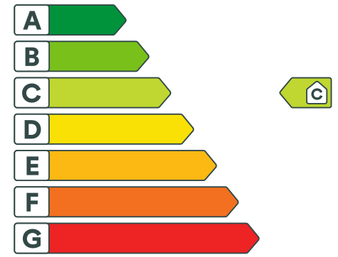
Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert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

enova

Energiattest

C

Adresse **Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **15.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-350379**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158442132**
Gårdsnummer **16**	Bruksnummer **203**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1963**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **239,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **239,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Varmepumpe**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
139,94

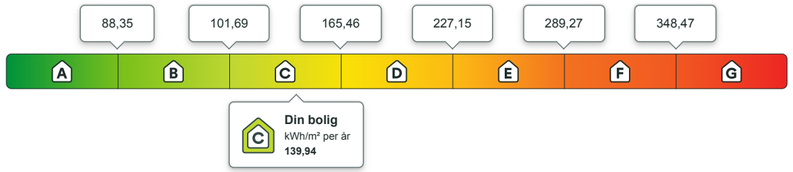
Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
34 322,38	**143,61**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Vedlegg

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN

Detaljering

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

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

Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 8: Termografering og tetthetsprøving

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: Vask med fulle maskiner

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

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Røstmyrveien 5, 3030 DRAMMEN. Gnr. 16, bnr. 203, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260199
Megler: Ola Skarra Arnesen, mobil: 45489363, e-post: ola@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.: _____

LEGITIMASJON

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

"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."

Partner / Eiendomsmegler:
Ola Skarra Arnesen



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 454 89 363
E-post: ola@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

Ola Skarra Arnesen var med å starte opp Proaktiv Drammen og Lier i 2023. Dette er et resultat av hans brennende engasjement og enorme stå-på-vilje, som også sikrer kundene hans et optimalt salg gjennom en trygg og effektiv prosess. Han setter kundetilfredshet ekstremt høyt, og blir ikke fornøyd før kundene hans er det.

Det er ikke tilfeldigheter som skaper resultater, men den gjennomtenkte planen som legges i forkant av salget, og meglers evne til å følge opp og gjennomføre. For Ola er ikke tid en mangelvare. Han forteller hva han skal gjøre, og han gjør det han har sagt han skal gjøre. Han er Proaktiv hele veien, og overlater ingenting til tilfeldighetene. Ved å velge Ola som din megler kan du være sikker på, at du vil føle deg trygg gjennom hele salgsprosessen.

Fornøyde kunder er det viktigste for han, og gjennom hans ydmykhet ovenfor kunder og interessenter skal han være et klart førstevalg neste gang du, eller noen du kjenner skal selge bolig.

Ola S Arnesen

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
Ola Skarra Arnesen



> Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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.lier@proaktiv.no

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler
454 89 363
ola@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand
Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no