PROAKTIV



STILLERUDVEIEN 61



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

- **Lillestrøm**
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: Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 41, bnr. 90, i Drammen kommune

Prisantydning: 3.500.000,-

Omkostninger: 107.490,-

Totalpris: 3.607.490,-

Kommunale avgifter: 8.880,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

Soverom: 2

BRA: 232 m²

BRA-i: 186 m²

Garasje/Parkering: Parkering på tomten og i dobbelgarasjen.

Tomt: 1121.8 m²

Etasje: 1

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon
4 Leder/megler
5 Kontorets side
6 Nærområdet
10 Fasade/ute
14 Stue
18 Soverom
20 Bad og wc
22 Gang og bod
24 Kjeller
28 Plantegninger
30 Boligen i bilder
34 Kjerneinformasjon
39 Vedlegg
77 Budskjema

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



Satvinder Pal Singh Jhooti
Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 959 65 430
E-post: sj@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.

Satvinder har jobbet med eiendom og megling siden 2004, og på bakgrunn av sin faglige kompetanse og lange erfaring, var det en selvfølge at han tredde inn i rollen som fagansvarlig

Født og oppvokst i Drammen, rett ved Bragernes kirke, og er nå bosatt på Strømsø ved Haukåsbakken.

Satvinder setter alltid kundene sine først, uavhengig om du er kjøper eller selger.Han sørger for et optimalt resultat, i en handel som er trygg for både deg som selger, og den som kjøper.

Å velge megler handler om å finne den som gir størst mulig avkastning innenfor trygge rammer. En megler selger ikke boliger, men kompetansen sin. Resultatet de oppnår på vegne av kundene påvirkes av innsatsen som blir lagt ned i salget. Her kan Satvinder hjelpe deg med sin erfaring, kompetanse og innsatsvilje. Hvert eneste salg er unikt. Gjør man alt riktig første gang, så trenger man ingen andre forsøk.



Fagansvarlig / Partner / Eiendomsmegler **Satvinder Jhooti**



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.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: *Drammen* / ***Område:*** *Skoger*

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

Stilleruдveien 61 ligger i et barnevennlig boligområde like ved kommunegrensen til Sande. Boligfeltet består av eneboliger og småhusbebyggelse med lekeplass og fotballøkke i området. Skoger barneskole ligger midt i hjertet av Skogerbygda, en rask kjøretur unna. Nærmeste dagligvarebutikk er Kiwi Kobbervikdalen. Ytterligere servicetilbud i Drammen med alt av moderne fasiliteter.

Fra boligen er det kort vei til helårs turterreng i marka samtidig som det er lett adkomst ut til E18-aksen. Her kommer du deg inn til Strømsø på rundt kvarteret og Asker på rundt 20-25 minutter.

Gangavstand til nærmeste bussholdeplass "Skoger" med busslinje nr. 10, 35, 221 og 222. Med buss nr. 10 kommer man seg inn til Strømsø Torg på rundt 18 minutter. Torget er et knutepunkt for kollektivtransport med togstasjon, busstasjon og taxi. Med



OFFENTLIG TRANSPORT

Tuft Linje 37, 95, 97	2 min 0.2 km
Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	12 min 8.7 km
Sandefjord lufthavn Torp	47 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

DAGLIGVARE

Kiwi Kobbervikdalen PostNord	6 min 2.8 km
Kiwi Åskollen PostNord	7 min 4.6 km

VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	10 min
Boots apotek Strømsø Senter	10 min

SPORT

Skoger skole Ballspill, fotball	17 min 1.5 km
Skogerhallen Aktivitetshall	17 min 1.5 km
PDL Center Drammen	10 min
InterPadel Drammen	10 min







toget kommer du deg inn til hovedstaden på rundt 30 minutter eller flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time. Generelt god offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum.

Kort vei til helårs turterreng i marka med fine turstier, skiløyper og badevann. Skulle været forhindre utendørsbadingen, ligger Drammensbadet en kort kjøretur unna med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde,

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

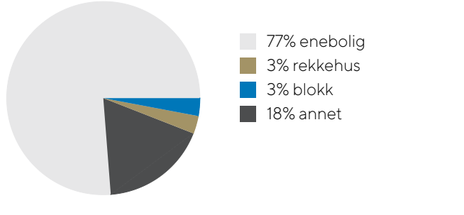
stupetårn og vannsklier. Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på Skoger. Banen har 18-hulls, driving range, velassortert proshop og hyggelig café.

Bebyggelse
Området består 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.



BOLIGMASSE

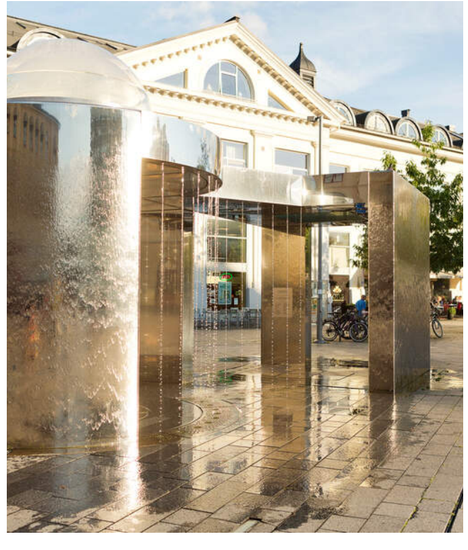


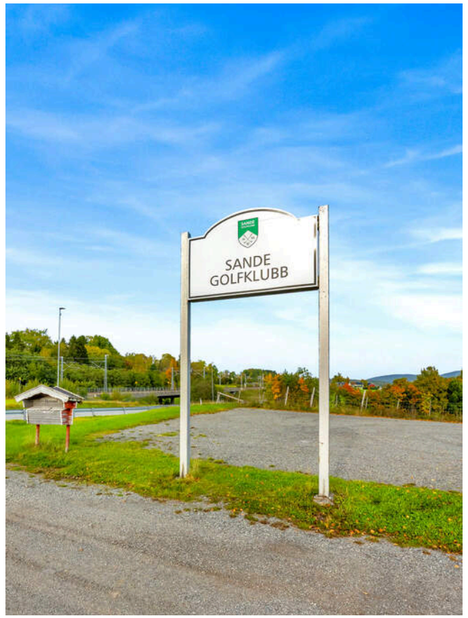
SKOLER

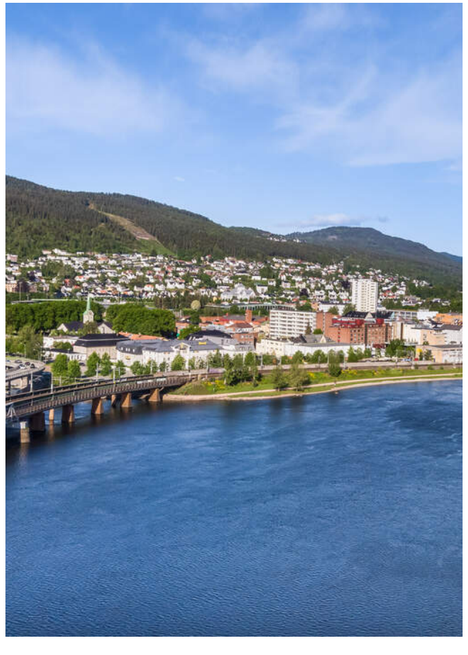
Skoger skole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	16 min 1.4 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 271 elever, 21 klasser	11 min 7.8 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	13 min 9.1 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-1... 75 elever, 8 klasser	14 min 9.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 9 km
Heltberg vgs. Drammen	14 min

BARNEHAGER

Velle Kjeldås barnehage (0-6 år) 96 barn	4 min 3 km
Skoger barnehage (0-5 år) 77 barn	5 min 3.6 km
Espira Kniveåsen barnehage (1-5 år) 107 barn	7 min 4.5 km





































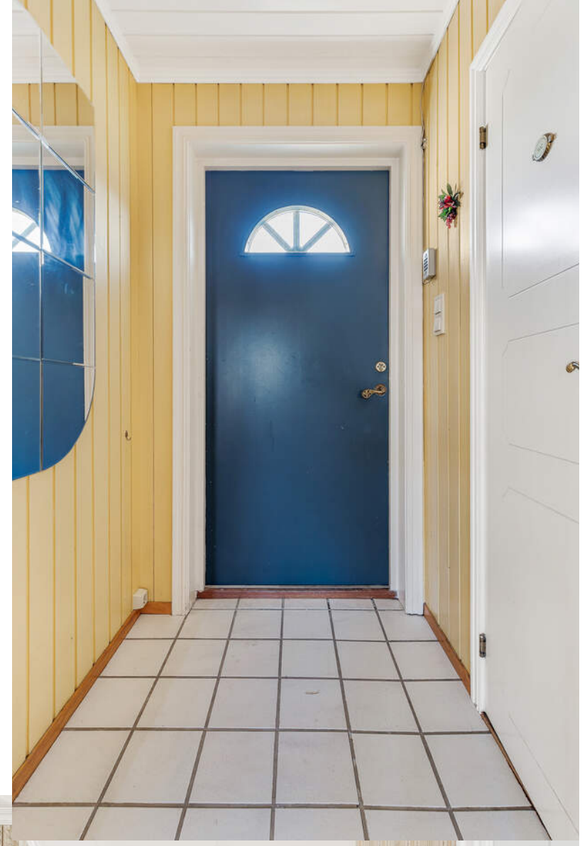






















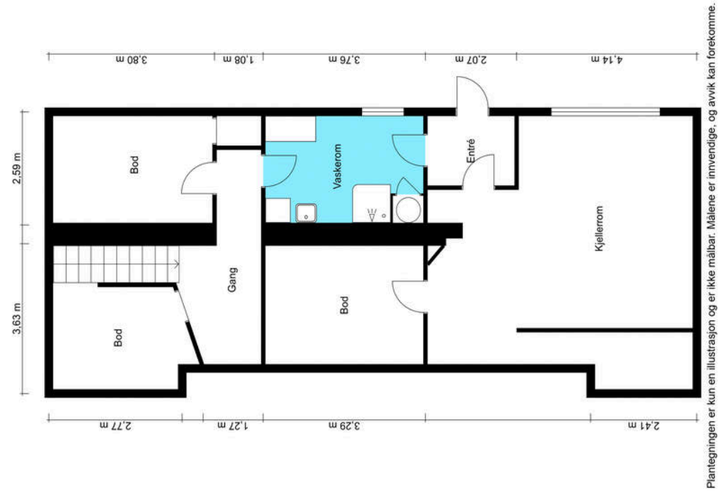


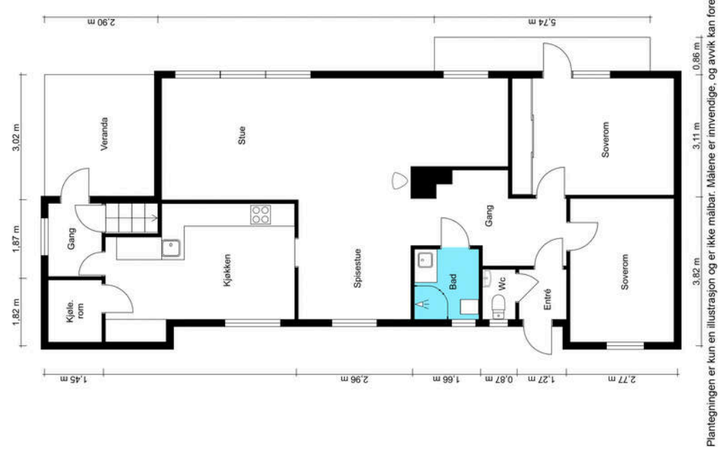






PLANTEGNINGER





PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Utvendig generelt:
Bygningen er oppført med grunnmur i leca. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Vinduer med isolerglass og enkle glass. Ytterdør i tre med glassfelt. To ytterdører uten glassfelt, en mot terrasse i 1. etasje og i underetasjen. Terrassedør med isolerglass. Ytterdør med isolerglass er produsert i 1997, og balkongdør er produsert i 1988. Øvrig ytterdører er av eldre ukjent dato.

Innvendig generelt:
Etasjeskiller i betong. Trapper i trekonstruksjon. Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. etasje. Ca. 1,97 meter, målt i kjellerrom i underetasje. Glatte/profilerte innvendige dører. En dør med glassfelt. Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter, datert 2004.

Gulv: Laminat, gulvbord, fliser og betong.
Vegger: Malte overflater, tapet, panel og malt betong.
Himling: Malte overflater, panel/bord og betong.

Bygningssakskyndig
Martin Sjønnesen (befaringsdato: Onsdag, 4. november 2026)

Innhold
Boligen går over to plan og består av følgende;
1. etasje: entré, to soverom, gang, bad, stue, kjøkken, trappegang, toalettrom og kjølerom.
Kjeller: gang, tre boder, vaskerom, kjellerrom og entré/gang.

Dobbelgarasje med lagring.

Parkering
Parkering på tomten og i dobbelgarasjen.

Areal
Enebolig

Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 92 kvm
Total BRA: 92 kvm

1. etasje
BRA-i: 94 kvm
Total BRA: 94 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 14 kvm

Dobbelgarasje

Bruksareal:

1. etasje
BRA-e: 46 kvm

Total BRA: 46 kvm

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

Ikke målbare arealer
Ca. 3 kvm i kjelleretasjen er ikke målbart. Totalt gulvareal er ca. 95 kvm.
Ca. 40 kvm i underetasjen av garasjen er ikke målbart.

Standard
En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Stue med store vindusflater, downlights i taket og flere soner til møblering. Rommet har både åpen peis og en peisovn smat varmepumpe på veggen.

Separat kjøkken med plass til spisebord. Kjøkkenet har en eldre innredning med profilerte fronter, benkeplater i laminat og dobbel kum. Fliser på veggen. Kjølerom i tilknytning.

I 1. etasje ligger to soverom som begge har plass til seng, nattbord og oppbevaring. Det ene soverommet har skyvedørsgarderobe samt utgang til en egen balkong.

Flislagt baderom med servant med innredning, veggskap og dusj i hjørnet. Separat toalettrom med servant og wc.

Kjeller:
Romslig kjelleretasje med egen inngang. Kjelleren består i dag av flere boder og mye oppbevaringsplass. Vaskerom med flislagt gulv og innredning. Rommet har servant, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det gjøres oppmerksom på at kjelleren ikke er godkjent som bruk for varig opphold. Les mer under punkt om ferdigattest.

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

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

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er registrert råteskader i bordkledningen ved utsatte partier på hovedhus og ved garasjen (TG 3).
- Vinduer: Det er registrert sopp-/ muggdannelser rundt et vindu i trappegang mot terrassen, bakom kjøkken (TG 3).
- Terrasse: Det er registrert avskallinger i betongkonstruksjonen og synlig armeringsjern (TG 3). Det er registrert råteskader i konstruksjonen på terrassebord (TG 3).
- Rom under terreng: Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og lignende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Det er målt over 20 vektprosent i treverket. Det er registrert soppdannelser på overflater. Det er registrert setningssprekker i overflater. Det er saltutslag på grunnmuren i rommet. Det er synlige tegn til fuktrelaterte skader på overflater. Det er registrert riss og sprekker i overflater. Utbedring av rom under terreng.
- Bad i 1. etasje og vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Vaskerom: Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Det er registert asbest-/eternittplater lignende plater mot vaskerom.
- Fuktsikring og drenering: Saltutslag er observert på grunnmuren. Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.
- Grunnmur og fundamenter: Det er større sprekker i grunnmuren. Vertikale sprekker er observert i grunnmuren.
- Terrengforhold: Lokale partier skråner inn mot boligen og garasjen.

Boligen har fått følgende TG2:
- Taktekking: Det er registrert mose og begroing på taket. Taktekkingen har nådd en alder der risikoen for utettheter øker.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer ved inngangsdøren.
- Takkonstruksjon/loft: Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er registrert avflassing i maling på fasaden. Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen. Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll. Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.
- Vinduer: Det er registrert tegn til punkterte isolerglass. Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Det er registrert værslitt treverk med sprekker. Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
- Ytterdører: Det er registrert værslitt treverk med sprekker og svellinger. Det ble registrert dør som tar i karmen. Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

- Terrasse: Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Det er visuelt registrert skjevheter i konstruksjonen. Det er slark i rekkverk.
- Innvendige dører: Det er registrert at dører er eldre og enkelte tar i karmen. Sprekk i glassrute mellom gang og entré.
- Andre innvendige forhold: Krefunn tyder på fuktige forhold i konstruksjonen eller rommet.
- Vaskerom: Det er målt fuktverdier på ca 15 vektprosent i treverk.
- Kjøkken: Avløpet er tregt. Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje. Innredningen har svellinger og tegn til fuktskader i kjøkkenet.
- Toalettrom: Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid. Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm.
- Innvendige vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Det er registrert korrosjon på vannrørene.
- Innvendige avløpsrør: Representant opplyser at det er svært treg vannavrenning ved avløp ved enkelte tilfeller, og at de har måtte stake avløpet flere ganger. Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå.
- Varmepumpe: Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse. Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 - 15 år for luft-til-luft). Dokumentasjon på brannsikring foreligger ikke. Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
- Varmtvannstank: Berederen har passert forventet levetid.
- Forstøtningsmurer: Det er større sprekker i grunnmuren.
- Oljetank: Representant opplyser om en nedgravd oljetank på tomten. 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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 har elektrisk oppvarming.
- Plassbygget peis og to oljeovner.
- Varmekabler i bad.
- Varmepumpe.

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

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen med siste tilsyn utført 29.11.2024 og siste feiing utført 27.04.2022. Det er påpekt fra brann og feiervesenet at underetasjen mangler røykvarsler. Dette må monteres av kjøper etter overtagelse.

Info strømforbruk
Eiendommen selges som et dødsbo og eksakte utgifter til strøm er ikke kjent.

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.



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 121,80 m²

Beskrivelse av tomt
Asfaltert adkomst inn til eiendommen med plass til flere kjøretøy på gårdsplassen. Det er også god plass i dobbelgarasjen. Rundt huset er det flat, opparbeidet tomt med plenarealer, busker og trær. Utenfor den ene gangen ligger en inntrukket uteplass på ca. 14 kvm.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.076.428,- for 2024

Formuesverdi sekundær
4.305.712,- for 2024

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

Kommunale avgifter
8.880,- 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 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter
- Renovasjon: kr. 5201,- pr. år, fordelt på to terminer.
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
- TV/internett etter egen avtale.
- Alarm og forsikring etter egen avtale.
- Strøm etter forbruk. Det vites ikke om boligen er knyttet opp mot Norgespris vedr strømabbonement. Ny ordning er forespeilet trådd i kraft fra januar 2027 og kjøper kan tegne seg opp for dette.

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. Det gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan [1] og bygningsloven §21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan - og bygningsloven

Det foreligger ingen midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i kommunens arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1968.

Kjelleren er ikke godkjent for varig opphold. Den vestre delen er godkjent som garasje og nå prøvd innlemmet i boligen. Garasje er godkjent, men underetasjen vises ikke på tegninger og vites ikke om er godkjent.
Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til overnevnte.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk;
Det er registrert følgende avvik:
Underetasje:
- Det er etablert en entré/gang.
- Det som opprinnelig var garasjerom er nå omgjort til kjellerrom, og garasjeportåpning er erstattet med vinduer.
- Etablert ekstra bodrom.

1. etasje:
- Bod er omgjort til kjølerom.
- Kjøkkenrom fremstod på opprinnelig tegninger som et kombinert kjøkken- og vaskerom. Rommet fremstod under befaringen som et kjøkkenrom, og inngangen til underetasjen er flyttet til gangen.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk kan kreve søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

Det foreligger ingen tegninger av garasjen.

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

3301/41/90:
04.07.1963 - Dokumentnr: 202224 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0602 Gnr:41 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 983365 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:41 Bnr:90

01.01.2024 - Dokumentnr: 733374 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:41 Bnr:90

21.07.1964 - Dokumentnr: 301698 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:41 Bnr:92
Forskjellige best. iflg. skjøte bl.a. om
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om septiktank m.v.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplanen for Stillerud datert 1985. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025. Eiendommen ligger også i et område med flomfare samt ras- og skredfare.

Nabotomt er regulert til boligformål. Kan forventes bolig på eiendommen. Selger er ikke kjent med at det foreligger nabovarsel.

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.

Konsesjon
Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 500 000,00 (Prisantydning)

_____
3 500 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
87 500,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
88 590,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
107 490,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
3 588 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 607 490,00 (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.

Dødsbo
Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke vil bli ytterliggere rengjort i forbindelse med overtakelsen.

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
Aisha Ahmed

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

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 40 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 24 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk. / pr. time) 2 visninger gratis. kr 0
Utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350, Utlegg fotograf kr 4 500, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 768, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 12 500, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 0
Sum vederlag kr. 94 300
Sum utlegg og andre utgifter kr. 21 663
Totalt kostnadsoverslag kr. 115 963
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

Diverse
Boligen blir ikke ytterligere vasket, rengjort eller tømt til overtagelse enn det den er på visning.

Dato salgsoppgave
10.11.2026

VEDLEGG

ambita

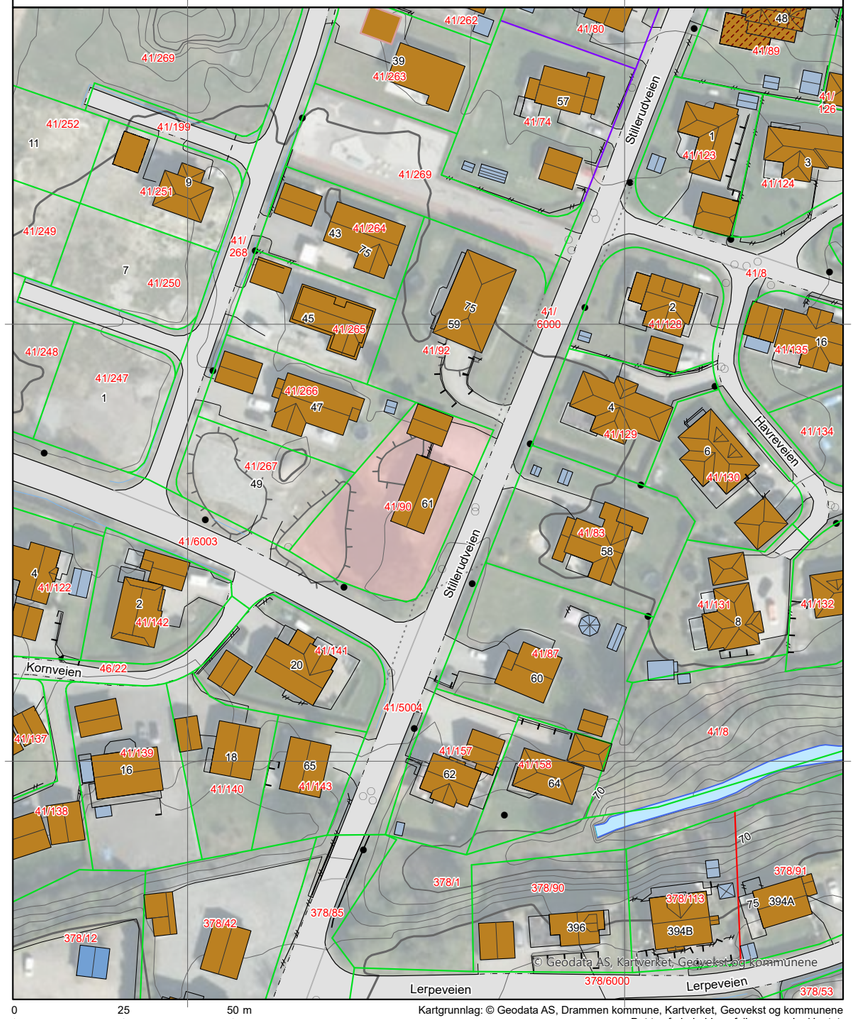
Kommune: 3301 Drammen
Eiendom: 3301/41/90/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 28.10.2026



Kartgrunnlag: © Geodata AS, Drammen kommune, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tilstandsrapport

Norske Boligrapporter

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 41, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 232 m² BRA-i: 186 m²



Befaringsdato: 04.11.2026 **Rapportdato:** 09.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22424-1972 **Referansenummer:** QE4250

Foretak: BOLIGKONSULT AS

Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

Norske Boligrapporter

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske Boligrapporter

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, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

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

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER
Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Enebolig - Byggeår: 1968

UTVENDIG Gå til side

- Bygningen er oppført med grunnmur i leca.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater.

Parkering:
- Dobbel garasje.
- Biloppstillingsplass.

Bruksrett og funksjonalitet på parkering er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

- Etasjeskiller i betong.
- Trapper i trekonstruksjon.

Gulv: Laminat, gulvbord, fliser og betong.
Vegger: Malte overflater, tapet, panel og malt betong.
Himling: Malte overflater, panel/bord og betong.

Himlingshøyde:
Ca. 2,40 meter, målt i stue i 1. Etasje.
Ca. 1,97 meter, målt i kjellerrom i underetasje.

Innvendige overflater, utover det som er beskrevet og vurdert i øvrige deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt horisontalmåling av gulv, inngår ikke i dette oppdraget. Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning. Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete høydeforskjeller inngår ikke i dette oppdraget.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming og peisovn + peis.
- Varmekabler i bad.
- Varmepumpe.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Underetasje:
- Det er etablert en entré/gang.
- Det som opprinnelig var garasjerom er nå omgjort til kjellerrom, og garasjeportåpning er erstattet med vinduer.
- Etablert ekstra bodrom.

1. Etasje:
- Bod er omgjort til kjølerom.
- Kjøkkenrom fremstod på opprinnelig tegninger som et kombinert kjøkken- og vaskerom. Rommet fremstod under befaringen som et kjøkkenrom, og inngangen til underetasjen er flyttet til gangen.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk kan kreve søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

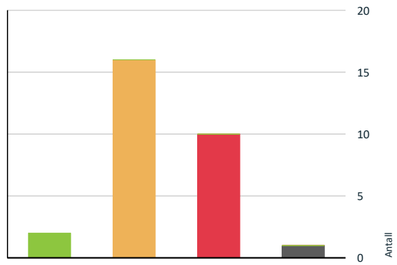
Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

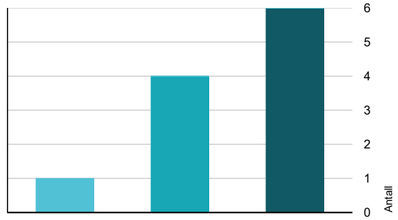
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Ytterdører	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr	Gå til side
Toalettrom > 1. Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik. Gå til side
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1968

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Type tekking: Takplater.
Undertak: Ukjent da det ikke er tilkomst til takkonstruksjonen.
Alder: Ukjent, fremstår noe eldre.
Skorstein over tak: Pipen er beslått.
Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå. Inspeksjon fra bakkenivå gir begrenset mulighet for å vurdere detaljer på taket.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Takplater ble ikke løsnet på for å inspisere undertaket og lekter med hensyn til sikkerheten under befaringen. Detaljer rundt pipen og andre gjennomføringer er ikke mulig å inspisere grunnet tilkomst. Det vil her være ukjent tilstand.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert mose og begroing på taket.
Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.
• Taktekkingen har nådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid svekkes materialene på grunn av vær og klima. Dette kan føre til utettheter som slipper inn vann. Det er viktig å følge jevnlig med på tilstanden. På et tidspunkt vil tekkingen måtte skiftes ut, men det er vanskelig å si nøyaktig når. Utskifting må derfor påregnes, men tidspunktet avhengig av vedlikehold og videre utvikling i tilstanden.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.
Alder: Lik alder som takplater.

Bortledning av vann:
Det er registrert nedløp ført ned i drensrør.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

Snøfanger: Snøfanger er ikke montert, men det er heller ingen krav om det.

Tilkomst pipe over yttertak: Det er montert stigetrinn mot pipe.

Vurderingen er basert en enkel visuell inspeksjon av de delene som er tilgjengelig fra bakkenivået.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noen deformasjoner/skader i elementer ved inngangsdøren.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taktype: Saltak, i trekonstruksjon.
Loft: Ikke mulig å inspisere takkonstruksjon/loft.
Alder: Loftkonstruksjonen er fra byggeåret.
Lufting: Spaltekledning i gesimser.

Vedlegg

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Det er innvendig himlinger uten mulighet for å undersøke skjult konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Loftet har ikke adkomst, og det finnes ikke dokumentasjon på hvordan konstruksjonen er bygget opp. Viktige forhold som ventilasjon, dampsperre og tilstand på treverk kunne derfor ikke kontrolleres. Når slike områder ikke kan inspiseres, knytter det seg usikkerhet til om det kan forekomme skjulte fukt- eller kondensskader. Det anbefales å etablere inspeksjonsluke for å muliggjøre vurdering av loftets tilstand.

TG 3 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Hovedkonstruksjon: Bindingsverk i trekonstruksjon.
Fasade/kledning: Yttervegger er kledd utvendig med malt trepanel.
Lufting: Ikke tilfredstillende.
Musesperre: Ikke tilfredstillende.

Undersøkt fra: Utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater.

Vurderingen er basert på synlige forhold, uten bruk av stige, drone, inngrep eller demontering. Det er utført stikkprøvekontroll med et skarpt redskap på enkelte utvalgte steder for å undersøke etter skader, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme. Veggkonstruksjonens fulle oppbygging kan ikke vurderes visuelt, da den er skjult bak fasaden. Full vurdering av hele konstruksjonen, inkludert skjulte forhold, krever destruktive undersøkelser, som ikke inngår i denne kontrollen.

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert råteskader i bordkledningen ved utsatte partier på hovedhus og ved garasjen (TG 3).
Råte svekker treverket og kan føre til følgeskader på underliggende eller tilstøtende konstruksjoner. For å hindre videre skade og spredning må råteskadet materiale skiftes ut.
• - Det er registrert avflassing i maling på fasaden.
Slike skader svekker overflatebeskyttelsen og gjør treverket mer utsatt for fuktpåvirkning. Det må påregnes vedlikehold og overflatebehandling av fasaden innen nær fremtid for å hindre videre forringelse.
• - Ved stikkprøvekontroll er det registrert manglende luftespalte i nedkant av kledningen.
Lufting bak kledningen er viktig for å sikre ventilasjon og drenering mellom kledning og yttervegg. Manglende luftespalte tyder på at luftingen ikke er tilfredstillende, noe som kan øke risikoen for fuktskader dersom kondens eller inntrengt vann ikke får luftes eller dreneres ut.
Slike forhold gir ofte ingen synlige tegn fra utsiden, og vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler. For å avklare om det foreligger fuktproblemer i konstruksjonen og om tiltak er nødvendig, må det gjøres mer inngående undersøkelser – noe som ligger utenfor denne rapportens omfang.
• - Det ble ikke registrert synlig musesperre ved stikkprøvekontroll.
Uten musesperre kan mus trenge inn i konstruksjonen, noe som over tid kan gi materielle skader. Det anbefales å sikre åpninger og tette adkomstmuligheter for å redusere muligheten.
• - Kledningen har værslitasje inkludert sprekkdannelser.
Sprekker i treverket kan med tiden gi økt fuktbelastning som kan føre til skade, og det er derfor viktig å følge med på tilstanden. På sikt må det påregnes vedlikehold eller utskiftning av deler av kledningen for å opprettholde god beskyttelse mot vær og fukt.

Konsekvens/tiltak

- Estimatet gjelder kun utskiftning av råteskadet kledning. Faktisk kostnad vil avhenge av omfanget av skadene og valg av materialer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass og enkle glass.
Alder: Enkelte vinduer er produsert i 1988, og enkelte vinduer er med ukjent datomerking, men fremstår eldre.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert tegn til punkterte isolerglass.
Dette kan føre til svekket isolasjonsevne, kondens og synlige partikler mellom glassene. For å lukke dette avviket må glasset skiftes ut.

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

• - Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

• - Det er registrert sopp-/ muggdannelser rundt et vindu i trappegang mot terrassen, bakom kjøkken (TG 3).
Avvik kan gi dårligere inneklima, og årsaken er ukjent. Uten utbedring kan det over tid gi fuktrelaterte skader på tilliggende konstruksjoner. Avviket må utbedres innen nær fremtid.

• - Det er registrert værslitt treverk med sprekker.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

• - Utvendig listverk ligger tett mot vannbord.
Dette øker muligheten for at listverket suger til seg vann, noe som kan føre til sprekker og fuktrelaterte skader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Utskiftning av enkelte vinduer bør påregnes.
Estimatet gjelder kun utskiftning av det vinduet som har fått TG 3-avvik. Faktisk kostnad kan variere og vil avhenge av valg av materialer samt eventuelle skjulte forhold eller merkostnader som avdekkes under arbeidet.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. To ytterdører uten glassfelt, en mot terrasse i 1. Etasje og i underetasjen. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Ytterdør med isolerglass er produsert i 1997, og balkongdør er produsert i 1988. Øvrig ytterdører er av eldre ukjent dato.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert værslitt treverk med sprekker og svellinger.
Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning, eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

• - Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

• - Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 3 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med adkomst fra soverom.
Konstruksjon: Betongdekke og metall, belagt med terrassebord og kunstgressteppe. Rekkverk i metall.
Størrelse: ca. 5 m².

Terrasse med adkomst fra soverom.
Konstruksjon: Betongdekke belagt med kunstgressteppe. Rekkverk i tre.
Størrelse: ca. 9 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.
Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• - Rekkverket er lavere enn dagens krav, men det er ikke krav om tilpasning til dagens regler. Punktet må sees i sammenheng med personsikkerhet.

• - Det er registrert avskallinger i betongkonstruksjonen og synlig armeringsjern (TG 3).
Dette kan svekke betongen og gi mulighet for følgeskader. Det bør utføres nærmere undersøkelser for å kartlegge tiltak.

• - Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen.
Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

• - Det er registrert råteskader i konstruksjonen på terrassebord (TG 3).
Råte svekker treverket, og utskifting bør gjennomføres innen nær fremtid.

• - Det er visuelt registrert skjevheter i konstruksjonen.
Dette kan tyde på tidligere bevegelser i konstruksjonen. Det anbefales grundigere undersøkelser for å kartlegge eventuelle tiltak.

Vedlegg

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

• - Det er slark i rekkverk.
Rekkverket anbefales å strammes bedre med hensyn til personsikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av nevnt avvik som tilsvarer TG 3.
Estimatet gjelder kun lokal av forhold som har fått TG 3-avvik. Faktisk kostnad kan variere og vil avhenge av valg av materialer samt eventuelle skjulte forhold eller merkostnader som avdekkes under arbeidet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:

• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

TG IU Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipeløp.

Ildsted:
Type: Plassbygget peis og to oljeovner.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

TG 3 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Når rommene ble innredet: Ukjent.
Overflater: Det er registrert organiske materialer på overflater i rom under terrenget.

Fuktmåling/søk og observasjoner:
Fuktmåling ble utført i oversiden av bunnsvillen med Protimeter MMS3 og piggelektrode.
- Målested: Kjellerrom.
- Resultat: Over 40 vektprosent. Verdier over 16 vektprosent gir økt risiko for fuktskade.
- Visuelle observasjoner: Kjellerrommet er strippet inn til bindingsverket da det er konstatert fuktinnsig og fuktskader.

Undersøkelsen er en stikkprøve og viser kun forholdene der målingen ble gjort. Skjulte skader andre steder i konstruksjonen kan ikke utelukkes. Resultatet påvirkes blant annet av valg av målepunkt, måledybde og oppbygning av veggen.

Ventilasjon: Det er registrert friskluftsventiler i yttervegg i oppholdsrom.

Den visuelle inspeksjonen av rom under terreng, er begrenset til det som var tilgjengelig og synlig ved befaring. Symptomer på fukt eller andre skader er ofte ikke synlige fra innsiden, og skjulte forhold i konstruksjonen kan ikke avdekkes ved en slik inspeksjon.

Vurdering av avvik:

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

• - Rom som er utforet og kledd med organisk materiale som for eksempel treverk eller gips og ligende, må anses som risikoutsatt for fuktproblematikk. Organiske materialer i konstruksjonen er sårbare for fuktpåkjenninger, som for eksempel kan oppstå gjennom kapillært oppsug fra grunnmuren, kondens fra innendørs luft, og/eller på grunn av dårlig utvendig drenering. Vær oppmerksom på denne risikoen, samt at skader oppstår ofte skjult og fremstår ikke alltid visuelt eller ved hulltaking.

• - Det er målt over 20 vektprosent i treverket. Ved fuktinnhold nært eller over 20 vektprosent er det stor sannsynlighet for utvikling av fuktskader, som potensielt kan ha oppstått skjult i konstruksjonen. Det bør derfor gjøres tiltak. Det bør vurderes å fjerne organsiske materialer.

• - Det er registrert soppdannelser på overflater.
Funnet indikerer høy luftfuktighet som bør reduseres.

• - Det er registrert setningssprekker i overflater.
Dette tyder på ujevne setninger i grunnen og bør overvåkes jevnlig.

• - Det er saltutslag på grunnmuren i rommet.
Fuktoverflateindikator er benyttet på området med saltutslag, og det er påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Dette kan tyde på at konstruksjoner og rommet for øvrig er utsatt for fukt fra utsiden, eksempelvis grunnet kapillært oppsuging og/eller manglende drenering.

• - Det er synlige tegn til fuktrelaterte skader på overflater.
Vedvarende fukt kan føre til helseskadelig soppvekst. Organiske overflater bør fjernes eller behandles.

• - Det er registrert riss og sprekker i overflater.
Dette kan tyde på fuktpåkjenning eller bevegelse i konstruksjonen.

• Utbedring av rom under terreng. Utbedring av rom under terreng omfatter tiltak for å håndtere fukt- og dreneringsproblemer, samt eventuelle skader på
vegger og gulv som følge av fuktinntrengning. Arbeidet kan inkludere oppgradering av drenering, tetting av konstruksjoner, og etablering av fuktsikring på innside eller utside. Faktisk omfang og kostnad vil avhenge av graden av skader, tilkomstforhold og valg av løsninger og materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.
Fallsikring: Håndløper er ikke montert.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere 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.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Type: Glatte/profilerte innvendige dører. En dør med glassfelt.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert at dører er eldre og enkelte tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.
• - Sprekk i glassrute mellom gang og entré.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Registrert kre i underetasjen.

Vedlegg

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Krefunn tyder på fuktige forhold i konstruksjonen eller rommet. Dette kan indikere utilstrekkelig ventilasjon, mangelfull drenering eller lekkasjer som fører
til forhøyet fuktighet over tid. Slike forhold kan medføre risiko for råte, muggvekst og skader på bygningsmaterialer dersom årsaken ikke utbedres. Videre undersøkelser anbefales for å avdekke omfang og nødvendig tiltak. Punktet må sees i sammenheng med ovennevnte punkter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Alder: Ukjent, eldre.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Rommet består i dag med fliser på gulv og vegger, takess i taket.

Sanitærutsyr:
- Dusj på gulv.
- Servant.

Innredning:
- Skapinnredning med fronter.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Dette innebærer en høyere risiko for fuktskader. I dette tilfellet er det registrert omfattende skader på overflater forårsaket av en mulig utetthet, og sett i sammenheng med skadeomfang og konstruksjonens oppbygning, må full renovering påregnes. Faktisk omfang og kostnad vil avhenge av graden av skader, tilkomstforhold og valg av løsninger og materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak dusjsonen.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Alder: Ukjent, eldre.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Rommet består i dag med fliser på gulv og vegger, takess i taket.

Sanitærutsyr:
- Dusjkabinett.
- Servant.
- Opplegg for vaskemaskin.

Innredning:
- Skapinnredning med fronter.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:
• - Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Dette innebærer en høyere risiko for fuktskader. I dette tilfellet er det registrert åpenbare utettheter i veggkonstruksjon ved bereder, og sett i sammenheng med skaderisiko og konstruksjonens oppbygning, må full renovering påregnes. Faktisk omfang og kostnad vil avhenge av graden av skader, tilkomstforhold og valg av løsninger og materialer.
• - Det er registert asbest-/eternittplater lignende plater mot vaskerom. Asbest var normalt brukt da boligen ble oppført, men det gjøres oppmerksom på at
asbest krever spesialsanering ved en eventuell fremtidig riving grunnet helserisiko.
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

Badet er fra en periode før det ble stilt krav om vanntett sjikt i alle våtsoner. Dette innebærer en høyere risiko for fuktskader. I dette tilfellet er det registrert omfattende skader på overflater forårsaket av en mulig utetthet, og sett i sammenheng med skadeomfang og konstruksjonens oppbygning, må full renovering påregnes. Faktisk omfang og kostnad vil avhenge av graden av skader, tilkomstforhold og valg av løsninger og materialer.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk.
Målested: Bak dusjsonen.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

Vurdering av avvik:
• - Det er målt fuktverdier på ca 15 vektprosent i treverk.
Verdiene tyder på fukttilskudd utover normalen, som kan indikere en utetthet (lekkasje eller manglende tetting), og /eller kapillært oppsug fra grunn. Hvis verdiene stiger nær eller over 16 vektprosent økes muligheten for fuktskade. Grundigere undersøkelser anbefales for å finne årsaken og vurdere tiltak.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Alder på innredning: Ukjent.
Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:

Tilstandsrapport

- Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
- Laminat benkeplate.
- Nedfelt kum i rustfritt stål.

Opplegg for oppvaskmaskin.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:
• - Avløpet er tregt.
Treghet kan skyldes delvis tette eller små rør. Årsaken er foreløpig ukjent, og det anbefales å kontakte en rørlegger for en grundigere undersøkelse.
• - Innredningen er eldre og viser normal bruksslitasje.
• - Innredningen har svellinger og tegn til fuktskader i kjøkkenet.
Svelling tyder på tidligere fuktpåkjenning. Og at området har vært utsatt for vann.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kjøkkenet har avtrekk fra kjøkkenventilator, plassert over platetoppen.
Tilluft: Via ventil i vindu.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Klosett.
Servant.

Vurdering av avvik:
• - Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Oppdriftsventil mot kasse.

Vurdering av avvik:
• - Rommet er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som fungerer ved hjelp av naturlig luftstrøm. Luftsirkulasjonen i rommet påvirkes både av klimaforhold utenfor boligen, som temperatur og vind, og av forhold innendørs, som luftfuktighet og temperaturforskjeller. Dette kan føre til variasjoner i ventilasjonen, noe som er normalt for denne typen system. Slike variasjoner er en naturlig egenskap ved oppdriftsventilasjon og må forventes i boliger med denne løsningen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: På grunn av hovedstoppekranens alder og potensiell fare for lekkasjer, har den ikke blitt testet. Det anbefales derfor at denne skiftes ut.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• - Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

• - Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Synlige avløpsrør er i støpejern og plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Registrert stakeluke i underetasje.
Lufting: Registrert et lufterør ut over taket.
Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• - Representant opplyser at det er svært treg vannavrenning ved avløp ved enkelte tilfeller, og at de har måtte stake avløpet flere ganger. Dette kan påvirke
daglig bruk, og en rørlegger bør kontaktes for å undersøke forholdet nærmere.

• - Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

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

Beskrivelse

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?
Ifølge datostempel er pumpen produsert i 2007. Servicehistorikk er ukjent.

Vedlegg

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Vurderingen er begrenset til spørsmål til representant, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• - Det mangler dokumentasjon på faglig utførelse.

• - Varmepumpen har passert halvparten av forventet levetid (12 – 15 år for luft-til-luft).
Eldre pumper har økt mulighet for reparasjoner og utskifting.

• - Dokumentasjon på brannsikring foreligger ikke.
Uten dokumentasjon er brannsikkerheten ukjent og bør kontrolleres nærmere.

• - Ingen dokumentasjon på service eller inspeksjon de siste to årene.
Regelmessig service er viktig for driftssikkerhet. Oppfølging anbefales.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 200 liter.
Produksjonsår: 2004.
Strømtilførsel: Via stikkontakt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen mot sluk i vaskerommet.
Plassering: Skap i vaskerom.
Understøttelse: Betonggulv.
Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• - Berederen har passert forventet levetid.
Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

⚠ 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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Andre elektriske varmekilder: Registrert termostat for varmekabler i baderomsgulvet (tilstanden er ukjent da disse ligger skjult i støp).

Da dette er et (bo), og selger har begrenset informasjon, er spørsmål i forskrift til avhendingslova ikke vært mulig å besvare med sikkerhet. Konsekvensen av dette er noe usikkerhet knyttet til bruken av anlegget. Spørsmålene dette gjelder er:
A. når det elektriske anlegget ble installert eller siste gang totalt rehabilitert
b.om sikringene ofte løses ut
c.om det har vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget
d.om det finnes kursfortegnelse, og om antallet sikringer er i samsvar med denne.

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

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 22424-1972 Befaringsdato: 04.11.2026 Side: 17 av 27

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, løse ledninger, uforsvarlig kabling og alder, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Det må forventes kostnader ifb. oppgradering av det elektriske anlegget, men faktiske kostnader er vanskelig å konstatere.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Grunnforhold er ikke kjent og er ikke undersøkt.

Geologiske forhold er ikke undersøkt.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Alder: Eldre. Noe drenering ble lagt om ifb. med en forsikringsak i følge representant.
Synlig fuktsikring: Ja.
Fuktsøk: Fuktindikator er benyttet på enkelte utvalgte punkter på innsiden av grunnmuren og det er registrert indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Drenering rundt en bygning skal lede bort vann fra grunnen og grunnmuren for å beskytte konstruksjoner mot fukt. Hvordan dreneringen er utført varierer med bygningens alder og konstruksjon.

Drenssystemer ligger normalt skjult under bakken, og det er derfor ikke mulig å se hva som finnes, eller vurdere fullstendig tilstand og funksjon uten å gjøre inngrep, som graving. Slike undersøkelser inngår ikke i denne typen vurdering. Vurderingen er basert på synlige forhold ved befaringen og det som er opplyst om alder. Tegn på fukt eller andre avvik kan variere med årstid, vær og klima, og vil ikke nødvendigvis være synlige på befaringstidspunktet.

Punktet må sees i sammenheng med rom under terreng, terrengforhold og bortledning av takvann.

Vurdering av avvik:

• - Saltutslag er observert på grunnmuren.
Utslaget svekker ikke muren, men viser at fukt har trengt gjennom – ofte som følge av svak drenering eller kapillært oppsug.

• - Fuktsøk med overflateindikator viser forhøyede verdier i grunnmur og betonggulv. Dette tyder på at en eventuell utvendig fuktsikring av grunnmuren ikke er tilfredsstillende, funksjonssvikt og gulvplaten er trolig støpt uten fuktsperre – noe som var vanlig på byggetidspunktet. Uten sperre kan fukt lettere trekke inn i gulv, grunnmur og vegger og gi rå luft i rom under terreng, med økt mulighet for fuktrelaterte skader. Utbedring av fuktsikring bør vurderes ut fra planlagt bruk av underetasjen.

• - Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Over tid kan dreneringssystemer få redusert funksjon, som øker
risikoen for fuktpåkjenninger i grunnmuren. Det må på sikt påregnes fornying, men nøyaktig når er vanskelig å si noe om.

• - Grunnmursplaten er ikke festet tett mot muren langs toppkanten.
Åpen kant gir vann mulighet til å trenge inn bak platen og øker fuktbelastningen på grunnmuren. Det bør monteres en topplist og platene bør avsluttes i korrekt høyde i henhold til monteringsanvisninger.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av drenering rundt boligen bør forventes, og dette punktet må sees i sammenheng med "Rom under terreng".
Utbedring av drenering kan omfatte utskifting eller forbedring av eksisterende drenssystem, etablering av grunnmursplater, isolasjon og fuktsikring av yttervegger under terreng. Tiltakets omfang vil avhenge av terrengforhold, tilgjengelighet og graden av fuktskade. Kostnader er usikre og vil variere betydelig avhengig av valgt løsning, materialer og eventuelle tilleggsarbeider som oppdages underveis.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Type fundament: Ukjent, da disse er skjult under terrenget. Fundamenter er ikke vurdert.

Type grunnmur: Betong og leca.

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

Inspisert fra: Innsiden av underetasjen, og utvendig.
Store deler av grunnmuren er skjult og kan ikke fullt ut undersøkes. Vurderingen baserer seg på hva som er synlig under befaringen.

Vurdering av avvik:

• - Det er større sprekker i grunnmuren. Skrå sprekker av større bredde indikerer betydelig setning, og utbedring av grunnmur / fundament må da påregnes.
Det må gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge konkrete tiltak.

• - Vertikale sprekker er observert i grunnmuren.
Slike sprekker kan oppstå ved høy belastning ovenfra eller for liten dimensjonering av muren og bør undersøkes nærmere.

Konsekvens/tiltak

- Utbedring av forhold.
Utbedring av setningsskader i grunnmur kan innebære stabilisering av fundament, injeksjon eller understøping, samt reparasjon av sprekker og skader i murverket. Tiltakets omfang og metode avhenger av årsaken til setningen, grunnforholdene og skadegrad. Kostnadene er usikre og vil variere ut fra omfang, valgt utbedringsmetode og eventuelle tilleggstiltak som blir nødvendige under arbeidet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmur mellom hovedhus og garasje.

Vurdering av avvik:

• Det er større sprekker i grunnmuren. Skrå sprekker av større bredde indikerer betydelig setning, og utbedring av grunnmur / fundament må da påregnes.
Det må gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge konkrete tiltak.

Konsekvens/tiltak

Ut bedring av setningsskader i forstøtningsmur kan omfatte stabilisering av fundament, oppretting eller gjenoppbygging av muren, samt etablering av bedre drenering og avlastning bak muren for å redusere trykk. Omfang og metode vil avhenge av skadegrad, grunnforhold og konstruksjonstype. Kostnadene er usikre og vil variere ut fra valgt løsning, materialbruk og eventuelle tilleggstiltak som blir nødvendige under arbeidet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Vurderingen gjelder en visuell inspeksjon av terrengets fallforhold nær bygningen, og omfatter ikke andre egenskaper ved tomten. Den er basert på observasjoner ved befaringstidspunktet, og det er ikke utført konkrete målinger. Selve terrengets tilstand eller oppbygning er ikke vurdert.

Terreng vil normalt kreve justeringer over tid med tanke på fallforhold, og tiltak må påregnes med jevne mellomrom. Punktet må sees i sammenheng med utvendig drenering og håndtering av takvann.

Vurdering av avvik:

• Lokale partier skråner inn mot boligen og garasjen.
Skrånende terreng gir økt mulighet for vannansamling og fuktpåkjenning i grunnmuren dersom overvannet ikke ledes bort. Det bør gjøres terrengjusteringer.

Konsekvens/tiltak

Utbedring gjennom terrengjustering kan innebære oppfylling eller avretting av terreng for å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygningen, samt forbedring av overflatevannshåndtering for å redusere risiko for fukt- og dreneringsproblemer. Omfang og metode vil avhenge av eksisterende terrengforhold og nødvendige tiltak for å oppnå tilstrekkelig avrenning. Kostnadene er usikre og vil variere ut fra omfang, materialvalg og eventuelle tilleggstiltak som avdekkes under arbeidet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 3 Oljetank

Beskrivelse

Eldre parafintank i hulrom over trapp, ifølge representant, og nedgravd oljetank på tomten som ikke i bruk i følge representant.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til representant, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

Vurdering av avvik:
• - Representant opplyser om en nedgravd oljetank på tomten. 1. januar 2020 ble det forbudt å bruke mineralolje til oppvarming av bygninger. Nedgravde oljetanker
som ikke er konvertert til biobrensel, regnes som tatt ut av bruk, og skal fjernes.

Det foreligger ingen dokumentasjon på oljetankens tilstand, og om tanken er ikke i bruk, eller om det foreligger pålegg om sanering.

Konsekvens/tiltak

Estimat er gitt på sanering av tanken, eller inhenting av dokumentasjon på tankens status/tilstand.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

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:
• Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

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

Konsekvens/tiltak
• Manglende håndløper kan redusere 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.

• På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, løse ledninger, uforsvarlig kabling og alder, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare. Det må forventes kostnader ifb. oppgradering av det elektriske anlegget, men faktiske kostnader er vanskelig å konstatere.

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1986

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

Standard

Vedlikehold
Det er større sprekker i grunnmuren og knekte lecablokker. Skrå sprekker av større bredde indikerer betydelig setning, og utbedring av grunnmur / fundament må da påregnes. Det må gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge konkrete tiltak.

Garasjen har setningsskader hvorav årsak er ukjent, men en kan se sammenheng med ugunstige terrengforhold og jordtrykk mot konstruksjonen, noe som har ført til setning og knekte lecablokker. Utbedring kan omfatte justering av terreng for å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygningen, samt forbedring av drenering gjennom utskifting eller oppgradering av drenssystem, etablering av grunnmursplater, isolasjon og fuktsikring av yttervegger under terreng. Videre kan reparasjon av setningsskader innebære stabilisering av fundament, injeksjon eller understøping, samt utbedring av sprekker og skader i murverket. Omfang og metode vil avhenge av grunnforhold, skadegrad og tilgjengelighet. Kostnadene er usikre og vil variere avhengig av valgt løsning, materialer og eventuelle tilleggstiltak som avdekkes under arbeidet.

Beskrivelse
Det er større sprekker i grunnmuren og knekte lecablokker. Skrå sprekker av større bredde indikerer betydelig setning, og utbedring av grunnmur / fundament må da påregnes. Det må gjøres grundigere undersøkelser for å kartlegge konkrete tiltak.

Garasjen har setningsskader hvorav årsak er ukjent, men en kan se sammenheng med ugunstige terrengforhold og jordtrykk mot konstruksjonen, noe som har ført til setning og knekte lecablokker. Utbedring kan omfatte justering av terreng for å sikre tilfredsstillende fall bort fra bygningen, samt forbedring av drenering gjennom utskifting eller oppgradering av drenssystem, etablering av grunnmursplater, isolasjon og fuktsikring av yttervegger under terreng. Videre kan reparasjon av setningsskader innebære stabilisering av fundament, injeksjon eller understøping, samt utbedring av sprekker og skader i murverket. Omfang og metode vil avhenge av grunnforhold, skadegrad og tilgjengelighet. Kostnadene er usikre og vil variere avhengig av valgt løsning, materialer og eventuelle tilleggstiltak som avdekkes under arbeidet.

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

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

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.

Vedlegg

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m² – Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje	94			94	14		94
Underetasje	92			92		3	95
SUM	**186**				**14**	**3**	**189**
SUM BRA	**186**						

Romfordelaing

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, soverom 1, soverom 2, gang, bad, stue, kjøkken, trappegang, toalettrom, kjølerom		
Underetasje	Gang, bod 1, vaskerom, bod 2, bod 3, kjellerrom, entré/gang		

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Arealet i boligens underetasje er vanskelig å måle nøyaktig på grunn av rommenes utforming og bygningsmessige forhold. Enkelte rom er platekledd, mens andre er åpne eller strippet ned til bindingsverket, noe som gjør oppmålingen usikker. Det oppgitte arealet er derfor fastsatt omtrentlig og basert på skjønn. Dersom vegger kles inn eller rom innesluttes, kan dette medføre endringer i det målbare arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger fra byggeåret.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Underetasje:
- Det er etablert en entré/gang.
- Det som opprinnelig var garasjerom er nå omgjort til kjellerrom, og garasjeportåpning er erstattet med vinduer.
- Etablert ekstra bodrom.

1. Etasje:
- Bod er omgjort til kjølerom.
- Kjøkkenrom fremstod på opprinnelig tegninger som et kombinert kjøkken- og vaskerom. Rommet fremstod under befaringen som et kjøkkenrom, og inngangen til underetasjen er flyttet til gangen.

Endret bruk av rom eller bygning som avviker fra godkjent bruk kan kreve søknad om bruksendring. Dersom tiltakene ikke kan godkjennes, kan det bli krav om tilbakeføring til opprinnelig godkjent løsning. Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
1. Etasje		46		46			46
Underetasje						40	40
SUM		**46**				**40**	**86**
SUM BRA	**46**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	
Underetasje		Bod/lagring	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Underetasjen har høyde under 1,9 meter og er ikke måleverdig, men lagringsrommet under er oppmålt til ca. 40 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.11.2026	Martin Sjønnesen (utlånt nøkkel)	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	41	90		0	1121.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stillerudveien 61

Hjemmelshaver
Ustad Yngvar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema var ikke tilgjengelig ved befaringen. Dette kan føre til at eierrelevante opplysninger ikke inngår i rapporten.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.11.2026	
2	09.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

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.

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i 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.»*

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som

Vedlegg

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN
Gnr 41 - Bnr 90
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Forutsetninger

grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger. Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Egenerklæring for boligsalg

Gyldig til: 10.11.2027

Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN

MEGLERAVDELING	EIENDOMSTYPE	OPPDRAGSNUMMER
Proaktiv Drammen	Enebolig	1600260263

SKJEMAET ER UTFYLT AV	OVERTATT	FORSIKRING
Aisha Ahmed	03.2025	Ja, boligselgerforsikring

Opplysninger

Har du selv benyttet deg av eiendommen?	Nei
Har du husforsikring?	Ja, egen bygningsforsikring
Forsikringsselskap	Frende

Våtrom

1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?	Vet ikke
1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom	Vet ikke

Rør

2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Vet ikke
2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende?	Vet ikke

Ventilasjon

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

Elektrisitet

4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?	Vet ikke
4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?	Vet ikke

Oppvarming

5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?	Vet ikke
5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende?	Vet ikke
5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)?	Vet ikke
5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg?	Vet ikke

Skjevheter og sprekker

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke
6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?	Vet ikke

Tak

7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen?	Vet ikke
7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)?	Vet ikke

Yttervegg og fasade

8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke
8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?	Vet ikke

Kjeller

9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke

9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje?	Vet ikke

Skadedyr

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

Planer og godkjenninger

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

Omgivelsene

12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare?	Vet ikke
12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?	Vet ikke

Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

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

Andre opplysninger

14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere?	Vet ikke
14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?	Vet ikke
14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen?	Vet ikke
14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen?	Vet ikke
14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt?	Vet ikke

Egenerklæringsskjema

Name
Aisha Ahmed

Date
2026-11-10

Identification
bankID Aisha Ahmed

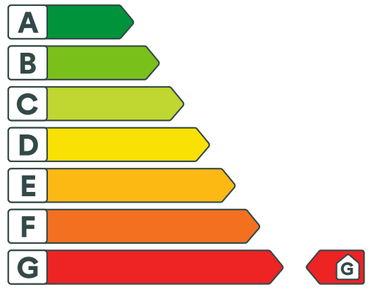
Signicat
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse **Stillerudveien 61, 3039 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **10.11.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-382981**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **158561646**
Gårdsnummer **41**	Bruksnummer **90**
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 **1968**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **232,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **94,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **439,40**

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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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:
Stilleruveien 61, 3039 DRAMMEN. Gnr. 41, bnr. 90, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260263
Megler: Satvinder Pal Singh Jhooti, mobil: 95965430, e-post: sj@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

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.

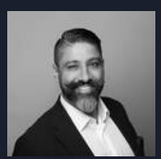
5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Notater



proaktiv.no



Satvinder Pal Singh Jhooti
Partner / Eiendomsmegler
959 65 430
sj@proaktiv.no

PROAKTIV

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