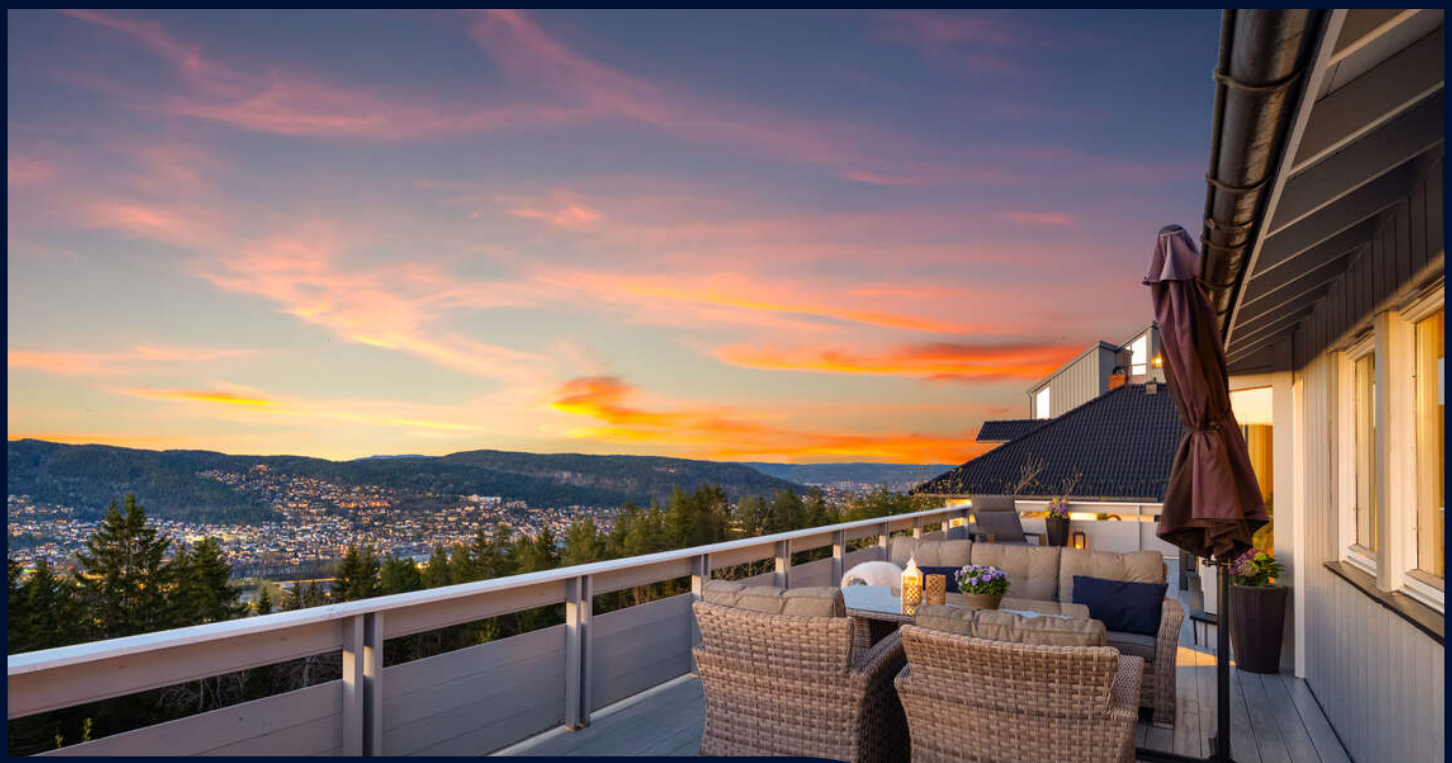




Velkommen til

Tiurveien 35
3030 Drammen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Tiurveien 35
3030 Drammen

Velholdt enebolig på fantastisk utsiktstomt - Hallermoen - store terrasser - opprinnelig bygget med hybel

Dette er en velholdt og praktisk innredet enebolig som opprinnelig er tegnet og bygget med hybelleilighet. Den ligger praktfullt til på Hallermoen med panoramautsikt over Drammen. I nærområdet har man attraktive Hallermoen barneskole, barnehage og godt busstilbud. Det er også kort vei fine turområder som ligger få minutter fra huset.

Huset inneholder hovedetasje med entre, stor stue med åpen løsning mot kjøkkenet og et romslig bad/WC. Underetasje med 3 soverom (evt en TV-stue), bad/WC og bod. Røropplegg til kjøkken.

Generelt
- Spesielt god beliggenhet
- Panoramautsikt
- Stor lettstelt tomt med mye naturlig vegetasjon
- Store terrasser
- Nyere og moderne kjøkken
- Opprinnelig innredet med hybel
- Stor stue med moderne peis
- Dobbeltcarport

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	6 980 000
Omkostninger*	kr	181 090
Totalpris inkl. omk.	kr	7 161 090
BRA/BRA-I		173/173 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 1 457 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1986
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

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

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

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

Lykke til!



Trond A. Helgerud
Eiendomsmegler MNEF

913 60 434
trond.helgerud@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**6 980 000**
Omkostninger*	kr	**181 090**
Totalpris inkl. omk.	kr	**7 161 090**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 180 000
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 181 090

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.
Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må beregne kostnader til bygnings- og innboforsikring.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 25 560 pr. år for 2025
Den totale kostnaden vil variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025/2026:

- Vann (2025): kr 7 415,44
- Avløp (2025): kr 12 333,52
- Renovasjon (2026): kr 5 201,25
- Årlig feie tilsynsgebyr (2026): kr 608,-

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 29.12.2025 viste forbruk på 164 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Registerbetegnelse
Gnr. 10, bnr. 130 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:

BRA-i: 173 m2
BRA total: 173 m2

1. etasje
BRA-i: 89 m2.
TBA: 84 m2.

Underetasje
BRA-i: 84 m2.
TBA: 92 m2.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Enebolig - Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

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

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

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

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

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

Antall soverom
3
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Eiendommen har parkering i dobbel carport og på egen gårdsplass.

Tomt
Tomteareal er 1 457 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Tomten ligger i skrånende terreng og er pent opparbeidet med gressplen og beplantninger. Innkjørselen er gruset, og gårdsplassen har belegningsstein.
Eiendommen har en solrik og barnevennlig beliggenhet med flott utsikt over Drammen.

Byggeår
Ca. 1986

Innhold
Enebolig over to plan som består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Vindfang, stue, kjøkken, bad.
Underetasje BRA-i: Hall med trapp, tre soverom, vaskerom, kontor/lagerrom, bod og bad.

Hovedterrasse på 84 m² med adkomst fra stue og kjøkken i 1. etasje. Stor terrasse på 92 m² i front av underetasjen. I tillegg er det en terrasseplatting ved inngangspartiet/gårdsplassen.
Eiendommen har dobbel carport.

Standard
Boligen fremstår som pen og velholdt og det er gjort vesentlige oppgraderinger senere år, særlig i hovedetasjen.

Gulv: En-stavs eikeparkett i stue, kjøkken og et soverom, keramiske fliser på ett baderom, vinylbelegg på vaskerom og ett baderom. Forøvrig vesentlig laminat.
Vegger: Keramiske fliser på ett baderom, baderomsplater på det andre, forøvrig malt mdf og tapetserte flater.

Kjøkken
Dette ble pent oppusset i 2018. Det ble da satt inn en ny tidsriktig innredning. Det ble også satt inn nye hvitevarer med stekeovn, induksjonstopp, mikrobølgeovn, kjøl/frys og oppvaskmaskin. De flotte og solide benkeplatene er i massiv kvarts. Det er åpen løsning fra kjøkkenet og ut til stuen som gir denne avdelingen et samlet areal på over 50 kvm.

Bad/WC hovedetg
Dette er romslig og innredet med hel servant nedfelt i innredning, toalett, dusjhjørne. Det er varmekabler i gulvet.

Bad/WC underetg
Her er det vinylbelegg på gulvet og baderomsplater på vegg. Det er utstyrt med dusjkabinett, servant i innredning og toalett. Stråleovn.

Stue
Denne ble i likhet med kjøkkenet oppusset i 2018. Det ble da lagt et pent en-stavsgulv i eik. Det ble satt inn en flott og moderne peisovn i 2025. Det er utgang fra stuen til den store og flotte terrassen.

Soverom
Huset kan benyttes med 3 soverom som alle er av god størrelse, alle er plassert i underetasjen. Evt kan et av de benyttes til ekstra stue. Et av soverommene er nyoppusset i 2026 med bl.a flotte en-stavs parkettgulv.

Vaskerom
Her er det vinylbelgg på gulv og vinyltapet på vegger. Opplegg for vaskemaskin og noe innredning. Det ligger røropplegg til toalett.

Huset er opprinnelig godkjent og tegnet med hybelleilighet. Det ligger fortsatt inntakt røropplegg til kjøkken. Se vedlagte tegninger.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

Det er i tilstandsrapport beskrevet at 3 av 4 terrassedører bør skiftes og forholdet er pga dette gitt TG-3. Eier har etter at tilstandsrapport ble avholdt byttet disse dørene. Takstmannen bekrefter at det nå ville blitt satt TG-0 på dørene som er skiftet og nye og TG-1 på den siste.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig
- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen og undertaket. Det er påvist noe mose på overflater.

- Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner, nedløp og beslag.

- Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Noe sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking.

- Takkonstruksjon/loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Noe gamle fuktmerker ved pipe stammer fra en tidligere lekasje; årsaken er utbedret. Det er påvist noe dårlig lufting langs raft.

- Vinduer: Vinduene har en alder som tilsier at forventet levetid er oppnådd. Karmer og rammer må minimum rengjøres og overflatebehandles. Terrelister er dårlige og tetter ikke på tilfredsstillende måte.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Overflater både over og under terrassen har behov for oppgradering, vask og generelt vedlikehold. Deler av terrassen har nylig fått oppgradert overflatebehandling. Det er registrert råteskader i enkelte terrassebord på terrassen i underetasjen. Rekkverket har en høyde som ikke tilfredsstiller kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

- Utvendige trapper: Trapper mangler tilfredsstillende håndløper og rekkverk på begge sider. Inntrinn og opptrinn er ikke tilfredsstillende. Rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde. Skjevheter er påvist.

Innvendig
- Overflater: Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid; det må påregnes en generell oppgradering.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 og 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Undersiden av bjelkelaget i underetasjen har behov for omfattende utbedringer; det anbefales nye lekter, tilleggsisolering og ny vindtetting.

- Rom under terreng: Hulltaking er foretatt i kontor/lagerrom; det ble påvist noe høye fuktverdier. Det er montert plast bak kledning på vegger under utvendig terrengnivå, noe som kan føre til kondens og fuktproblemer.

- Innvendige trapper: Det mangler håndløper i trappeløp. Det er for stor åpning mellom trappetrinn.

- Innvendige dører: Noen dører/karmer subber. Alle dører til våtrom mangler luftespalte i bunn.

Våtrom

Bad 1. etasje
- Overflater vegger og himling: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Fuger og overganger er stedvis slitte/dårlige.

- Overflater gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Vaskerom underetasje
- Overflater vegger og himling: Rommet har ikke tilfredsstillende tilluft/ventilering, noe som kan føre til kondens på overflater.

- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Bad underetasje
- Overflater vegger og himling: Overflatene har oppnådd over halvparten av forventet levetid.

- Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Sanitærutstyr og innredning: Alder og kvalitet på sanitærutstyret gir grunnlag for vurdering av utskifting eller oppgradering.

- Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, for eksempel spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner
- Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

- Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank i henhold til gjeldende forskrift.

Tomteforhold
- Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på dreneringen er overskredet.

- Terrengforhold: Det er påvist noe fukt i lagerrom under boligen; rommet er for dårlig ventilert. Det er påvist noen sprekker/riss i leca-veggene.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en flott beliggenhet på Hallermoen, et etablert og rolig boligområde på Konnerud. Fra den høytliggende tomten er det en vidstrakt panoramautsikt over Drammen. Beliggenheten er solrik og skjermet, med turterrenget i umiddelbar nærhet.

Hverdagen er enkel med trygg og kort gangvei til Hallermoen barneskole, og det er flere barnehager i nærområdet. En balløkke ligger bare noen få minutter unna, perfekt for ettermiddagsaktiviteter. For den daglige handelen ligger Konnerudsenteret en kort kjøretur unna, et senter som for tiden er under fornying for å bli et moderne bydelssentrum.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv året rundt. Stier og løyper starter like ved, og det er gangavstand til populære badeplasser som Inntakeren og Vannverksdammen. Vinterstid kan skiene spennes på nesten rett utenfor døren, og Gamlebakken forvandles til en populær akebakke. Dette er også en fin gangvei ned mot sentrum. Konnerud IL tilbyr et bredt spekter av idrettsaktiviteter, med skistadion og rulleskiløype en kort sykkeltur unna.
Det er gang og sykkelvei ned Konnerudbakkene.

Fra bussholdeplassen Hallermoen er det hyppige avganger mot Drammen sentrum. Med bil tar det rundt ti minutter til sentrum eller Gulskogen Senter. For pendlere er det enkel tilgang til Drammen stasjon med togforbindelser videre mot Oslo.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Interessenter oppfordres til å kontakte kommunen for informasjon om skole og skolekrets.

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

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Enebolig oppført i 1986. Byggegrunnen består av fjell. Fundamenteringen består av stripefundamenter og søyler av betong, og bakveggen mot terreng er oppført i betong. Dreneringen er fra 1986. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med stående og liggende bordkledning. Det er montert plast bak kledning på vegger under utvendig terrengnivå. Taktekkingen er av betongtakstein. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Renner, nedløpsrør og beslag er i stål. Etasjeskiller er av trebjelkelag, og boligen har ikke støpt gulv mot grunn. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, hvorav seks vinduer i 1. etasje ble skiftet i 2021. Boligen har en isolert ytterdør, terrassedører med isolerglass og innvendige lakkerte fyllingsdører. Det er utvendige trapper i trekonstruksjon og en innvendig malt tretrapp. Eiendommen har en hovedterrasse med adkomst fra stue og kjøkken i 1. etasje, en stor terrasse i front av underetasjen og en terrasseplatting ved inngangspartiet. Boligen har elementpipe og peisovn i stue.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:
2026:

- Skiftet 3 av 4 terrassedører og pusset opp et soverom med bla annet nytt parkettgulv.

2025:
- Installert peisovn og tettet gammelt hull i pipe. Utført av Peiskongen.

2021:
- Byttet 6 stk. vinduer i 1. etasje (fem store vinduer i stue og vindu på bad).

2019:
- Installert varmepumpe. Utført av Inselo Installasjon AS.

2017:
- Byttet noen sikringer til automatsikringer i hovedetasjen i forbindelse med innsetting av nytt kjøkken. Utført av Elektro Installasjon Drammen AS.

2014:
- Utbedring av vannlekkasje rundt pipe på tak, nytt beslag rundt pipe og bytte av takess i stue. Utført av Gjensidige Forsikring.

2004:
- Bad i 1. etasje modernisert (membran i gulv og dusjvegger, nytt sluk).

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det er utstedt ferdigattest for nybygg av bolig med 2 leiligheter datert 11.07.1986.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger for oppføring av carport, sist godkjent 03.06.1997. Det er ikke utstedt ferdigattest for tiltaket. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for eneboligen datert 20.09.1985, godkjent 08.10.1985, men det er avvik fra disse. Det har opprinnelig vært hybelleilighet i underetasjen, dette er omgjort og noen vegger i underetasjen er fjernet/flyttet. Dagens planløsning i underetasjen avviker fra godkjente tegninger, blant annet ved at et vaskerom som tilhørte hybelleiligheten er omgjort til bod.

Underetasjen er ominnredet og omgjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Det er derfor ikke foretatt noen offentlig kontroll av byggearbeidene. Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks krav om tilbakeføring eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, størrelse på uteareal, antall parkeringsplasser mv. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår. Arealet er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisk oppvarming og varmepumpe. Boligen har peisovn i stue. Det er elektriske varmekabler på bad i 1. etasje.
Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til fastprisavtalen 'Norgespris'. Dette er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til en fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva. Denne prisen gjelder frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris-prisen betaler forbrukeren nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Avtalen er knyttet til målepunktet og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte. Ordningen har månedlige forbrukstak på 5 000 kWh for bolig, 4 500 kWh for bolig med fjernvarme og 1 000 kWh for fritidsbolig. Forbruk over taket faktureres til markedspris.

Det antas et årlig forbruk på ca. 20 000 – 30 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndige kan ha knyttet kommentarer til el-anlegget ut ifra helt enkle vurderingskriterier. Siden el-anlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på at det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, alder eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard I Norge er det en av oppgavene til «Det lokale eltilsynet» (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Info energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd D (en normalbolig vil gjerne ligge i området C-F). Kopi av energiattest ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

TV/Internett/Bredbånd
Altibox ved Viken Fiber.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Boligen er i kommunale registre og på godkjente tegninger registrert som enebolig med hybel/sokkelleilighet. Det er gjort noe endringer med rominndeling i forbindelse med areal til hybel/sokkelleilighet og kjøkkeninnredning er fjernet

Radon
Det er utført radonmåling i 2005 med resultat 5 Bq/m³ og 18 Bq/m³. Verdiene er under tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Høy aktsomhet.
For mer informasjon om radon, se www.dsa.no/radon.

Regulering
Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025. Et delareal på 1421,29 m² er avsatt til boligbebyggelse (nåværende), og 35,76 m² er avsatt til LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (nåværende).

For uregulerte områder avsatt til boligformål gjelder følgende bestemmelser:
- Det tillates kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke (§ 13.1.1 a).
- Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA (§ 13.1.4 a).
- Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng (§ 13.1.3 a).

Eiendommen ligger i et område som er omfattet av den såkalte «Konnerudkvoten». I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 4.2.4 tillates det ikke utbygd mer enn 20 boenheter per år på Konnerud og i Skoger nord for Vestbygda skole før ny vegadkomst til Konnerud er etablert. Kvoten fordeles med 50 % på fortetting og 50 % på feltutbygging. Dette kan medføre begrensninger ved søknad om nye boenheter på eiendommen.

Et delareal av eiendommen er avsatt til LNFR. Dette står for landbruks-, natur- og friluftsområder, samt reindrift. I LNFR-områder er det som hovedregel forbud mot bygging og fradeling av

eiendom, med unntak for tiltak knyttet til landbruk og stedbunden næring.

Eiendommen ligger i et område som i Nasjonal database for grunnundersøkelser er definert som aktsomhetsområde for radon. I områder med «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20 % av boligene har radonkonsentrasjoner over grenseverdien på 200 Bq/m3. Det er ikke krav til måling av radon, men det anbefales. Byggteknisk forskrift (TEK17) stiller krav til radonsikring i alle nye bygninger.

Eiendommen berøres av følgende hensynssoner i kommuneplanen:
- Hensynssone H320: Flomfare. Et delareal på 0,19 m² er berørt. Før det gis tillatelse innenfor hensynssonen må det dokumenteres at tiltaket er sikret mot flom etter TEK17 § 7-2. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger.
- Hensynssone H210: Gul støysone (veg). Gul støysone innebærer at støynivået (Lden) er beregnet til mellom 55 og 65 dB. Ved tiltak i gul støysone skal det gjennomføres en støyfaglig utredning. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) skal legges til grunn.

Pågående plansaker i nærområdet:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 3301 20250013). Status: under behandling. Planen er under arbeid og erstatter ikke gjeldende kommuneplan.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 491 434 for 2026.
Sekundærverdi: Kr 5 965 734 for 2026.

Formuesverdi er oppgitt av selger.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte

budskjema.

Eier
Per Olaf Simensen og Wenche Merete Simensen Løwe

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser følger eiendommen.
Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.
Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.
Legalpant: Kommunen har legalpant for forfalte kommunale avgifter og ev. eiendomsskatt.

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

Andre relevante opplysninger
Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Provisjon 0,9% av salgssum
Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke, kr 20 500,-
Oppgjørshonorar, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 14 900,-
Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 8 900,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 400,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20.000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av provisjon og oppgjørshonorar.

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:
- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst
Tilstandsrapport kr. 7 200 000.
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Espen Palmberg den 28.04.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp

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

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.
I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

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

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

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

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

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

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

Ansvarlig megler
Trond A. Helgerud
Eiendomsmegler
Telefon: 913 60 434
E-post: trond.helgerud@em1sornorge.no

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

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



En egen terrasseplatting ved inngangspartiet ønsker velkommen. Boligen er rammet inn av store terrasser på til sammen 176 m², som gir rikelig med plass for uteliv og rekreasjon.





Kveldsstemning i boligen.



Tiurveien 35
1. etasje



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



Fra stuen er det direkte utgang til den store hovedterrassen.



De store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og gir en god romfølelse.



Den gjennomgående parketten binder rommene i hovedetasjen sammen på en elegant måte. Delen av stuen på bildet under er ideell som TV-rom eller en rolig sone for familien.





Oversikt over den åpne og luftige hovedetasjen, sett fra spisestuen mot entreen.





Moderne og velutstyrt kjøkken med innredning med profilerte fronter og benkeplate i stein.





Den åpne løsningen mot spisestuen gjør kjøkkenet til en integrert del av det sosiale arealet.





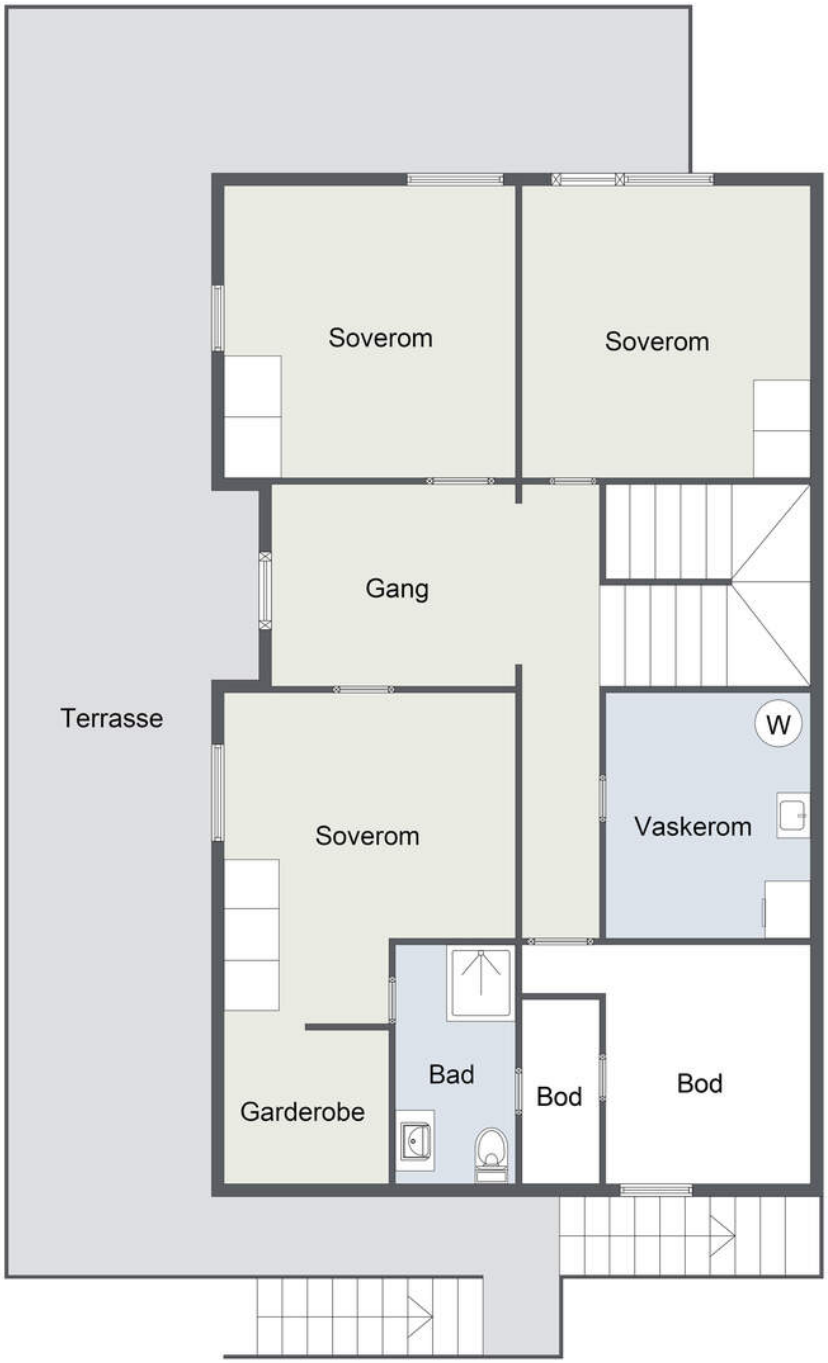
Badet i hovedetasjen er flislagt og utstyrt med elektriske varmekabler i gulvet for god komfort.





Romslig entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko.

Tiurveien 35
U. etasje



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



Fra hallen er det utgang til den store terrassen i front av underetasjen.



Hallen i underetasjen binder rommene sammen. Trappen er en malt tretrapp.



Soverommet i første etasje har teppe på gulvet og god plass til dobbeltseng og garderobeløsning.





Romslig og nyoppusset soverom - opprinnelig utgjorde dette oppholdsrom og kjøkken til hybel.





Et av rommene i underetasjen, som gir fleksibilitet for bruk som soverom, kontor eller hobbyrom.



Bod i underetasjen, her innredet som et praktisk hjemmekontor.



Badet i underetasjen har baderomsplater på veggene, dusjkabinett og servant.



Den store terrassen gir mange muligheter for møblering og etablering av ulike soner.



Boligens fasade har stående og liggende bordkledning, og taket har betongtakstein.



Eiendommen har en stor, lettstelt tomt og praktisk parkering i en dobbel carport.



Eiendommen har en stor, lettstelt tomt og praktisk parkering i en dobbel carport.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

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

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

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

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

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

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



Tilstandsrapport

Enebolig
Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 10, bnr. 130

Markedsverdi

7 200 000

Sum areal alle bygg: BRA: 173 m² BRA-i: 173 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 11102-1635 **Eiendomsverdi ref nr:** PK6667

Autorisert foretak: Palmberg Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Palmberg

PALMBERG
Takst AS
Presise vurderinger – trygge beslutninger

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

Palmberg Takst AS

Takstteam Drammen er et kontorfellesskap som drives av selvstendige takstmenn
Vi på kontoret med bred erfaring innen takstbransjen.

Takstteam Drammen består av uavhengige, profesjonelle og faglig dyktige takstmenn som sikrer og takserer verdier, skader og eiendom etter bransjens strenge standarder og etiske regler. Vi er sertifisert gjennom Norsk takst, og følger deres etterutdanningsprogram.

Lokalisering er i Hamborggata 21, tett på Drammen sentrum.

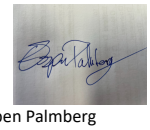
Vårt nedslagsfelt strekker seg fra Asker til Kongsberg, samt Holmestrand.

I tillegg dekker vi hytteområdene i Numedal og Krødsherad.

Espen Palmberg har vært i byggebransjen siden tidlig på -80 tallet. Utdannet Tømrer med Svennebrev fra 1986 og Mesterbrev fra 1989. Videreutdannet til takstmann i 1991. Var med og etablere TakstTeam Drammen AS i 1999.

Har lisenser for Verditaksering, tilstandsrapporter, skade og skjønn. Innehar sentral godkjenning for uavhengig kontroll (UK) for våtrom

Rapportansvarlig



Espen Palmberg
Uavhengig Takstingeniør
espen@takst-t.no
900 94 794

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil 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 • 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 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

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

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.
Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Isolert ytterdør. Terrassedører med isolerglass.
Hovedterrasse med adkomst fra stue og kjøkken i 1.etg. Stor terrasse i front av u.etg. Terrasseplatting ved inngangsparti/gårdsplass.
Utvendig trapper i trekonstruksjon.
Sett utifra alder anses boligen som normalt bra vedlikeholdt. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder og stedvis vedlikeholdsmangel er det bygningsdeler og detaljer som har behov for oppgradering/utskifting. Det er trolig trapp/terrassekonstruksjoner som bør prioriteres. Under bjelkelag i u.etg. er det godt synlige skader i asfaltplater.

Det anbefalles at det utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulver med parkett, teppe, laminat og fliser.
Veggene har tapet, fliser og panel. Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag, boligen har ikke støpt gulv mot grunn.
Boligen har elementpipe, peisovn i stue.
Gulvet har laminat, har teppe og har belegg. Veggene har malte plater, tapet og panel. Hulltaking er foretatt i kontor/lagerrom, det ble påvist noe høye fuktverdier. Jevnlig kontroll bør utføres.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen lakkerte fyllingsdører.
Alderslittasje og hull etter oppheng kommenteres ikke. Tepper og møbler er ikke flyttet. Når boligen er tømt for møbler og løsøre må det utarbeides en prioritert og detaljert vedlikeholdsplan.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.
Det er plastsluk og foliemembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluk.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang.

Vaskerom
Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse.
Taket er malt, tapet på vegger.
Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100 mm. Ellers er gulvet flatt.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran, skyllekar og vv.bereder.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor/lagerrom.

Bad
Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100 mm.
Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke besiktiget.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk avtrekk og veggventil.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det var ved befaringen normalt godt vanntrykk.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra enkelte rom.
Det er installert varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer. Skjult el-anlegg, hovedsikringer er eldre skrusikringer. Skrusikringer i u.etg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell.
Dreneringen er fra 1986.
Bakveggen mot terreng er oppført i betong, for øvrig er det stripefundamenter og søyler av betong. Det er ikke påvist alvorlige avvik men det bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.
Boligen ligger i bratt/skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	173 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	173 m²
Totalpris	7 200 000

Arealer Gå til side

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 050 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det har opprinnelig vært hybelleilighet i u.etg, både i u.etg. er noen vegger fjernet/flyttet.

Garasje

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

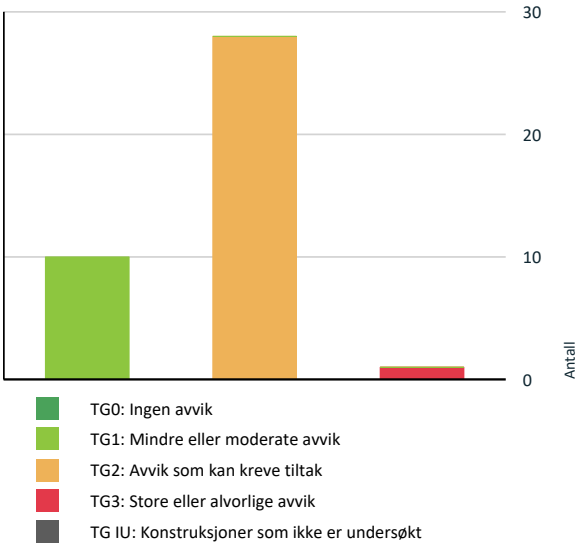
Det har opprinnelig vært hybelleilighet i u.etg, både i u.etg. er noen vegger fjernet/flyttet.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

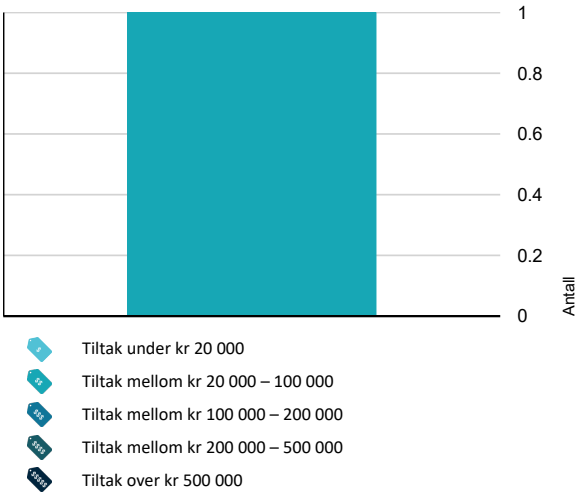
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1986

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er påvist noe mose på overflater.

Konsekvens/tiltak

Det bør fjernes mose fra takoverflatene for å hindre oppsamling av fukt og redusert levetid på taktekkingen.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette føre til økt vannopptak i taksteinene og risiko for skader på undertak og takkonstruksjon.





TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner, nedløpsrør og beslag er i stål.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

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

Renner, nedløp og beslag bør følges opp jevnlig og vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Dersom tiltak ikke iverksettes, øker risikoen for lekkasjer og følgeskader på bygningen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Noe sprekkdannelser i panel grunnet normal uttørking.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å redusere risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen.

Sprekkdannelser i panel bør utbedres for å hindre vanninntrenging og videre forringelse av kledningen.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe gamle fuktmerker ved pipe kommer fra en tidligere lekasje, årsaken er utbedret. Det er påvist noe dårlig lufting langs raft, her skal det være en luftespalte på minimum 50 mm.

Konsekvens/tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres, spesielt langs raft, slik at det etableres en luftespalte på minimum 50 mm. Dette vil redusere risikoen for fremtidige fuktskader og bidra til at konstruksjonen tørker ut raskere.

Gamle fuktmerker ved pipe bør følges opp for å sikre at det ikke oppstår nye lekkasjer eller skader.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer har en alder som tilsier at forventet levetid er oppnådd. Minimum bør karmer og rammer må rengjøres og overflatebehandles. Terrelister er dårlige og tetter ikke på tilfredsstillende måte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer bør rengjøres og overflatebehandles, og terrelister bør skiftes ut for å sikre tilstrekkelig tetting.
Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for varmetap, trekk, fuktskader og redusert levetid på vinduene.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer - 1

Beskrivelse

6 stk. vinduer i 1.etg. er skiftet i 2021. Disse er i god stand.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 3 Dører

Beskrivelse

Isolert ytterdør. Terrassedører med isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Terrassedører i stue 1.etg. og soverom i u.etg. lar seg ikke åpne på tilfredsstillende måte. Totalt sett bør 3 av 4 terrassedører skiftes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrassedørene som ikke lar seg åpne tilfredsstillende bør skiftes for å sikre funksjonalitet og unngå ytterligere slitasje eller skade.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette medføre redusert rømningssikkerhet, varmetap og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Hovedterrasse med adkomst fra stue og kjøkken i 1.etg. Stor terrasse i front av u.etg. Terrasseplatting ved inngangsparti/gårdsplass.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Overflater både over og under terrassen har behov for oppgradering, vask og generelt vedlikehold/rengjøring. Deler av terrassen har nylig fått oppgradert overflatebehandling. Det er registrert råteskader i enkelte terrassebord på terrassen i underetasjen, og disse bør skiftes ut. Rekkverket har en høyde som ikke tilfredsstiller dagens krav, og heller ikke kravene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres nødvendige oppgraderinger av alle overflater, samt utskifting av råteskadde terrassebord for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade.

Rekkverket bør forhøyes slik at det tilfredsstiller kravene som gjaldt ved oppføringstidspunktet, for å ivareta sikkerheten og redusere fare for fallulykker.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Trapper skal ha sikker avgrensing og håndløper/rekkverk på begge sider, inntrinn og opptrinn er ikke tilfredsstillende. Rekkverket har ikke tilfredsstillende høyde. Skjevheter er påvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende håndløper og rekkverk på begge sider av trappen, samt utbedres inntrinn, opptrinn og rekkverkshøyde. Skjevheter må rettes opp.

Konsekvensen av manglende eller feil utført rekkverk og håndløper er økt risiko for fall og personskader, samt redusert sikkerhet ved bruk av trappen.





Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Sett utifra alder anses boligen som normalt bra vedlikeholdt. Det må bemerkes at på grunn av boligens alder og stedvis vedlikeholdsmangel er det bygningsdeler og detaljer som har behov for oppgradering/utskifting. Det er trolig trapp/terrassekonstruksjoner som bør prioriteres. Under bjelkelag i u.etg. er det godt synlige skader i asfaltplater.

Det anbefalles at det utarbeides en prioritert vedlikeholdsplan.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport







64 m²

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulver med parkett, teppe, laminat og fliser. Veggene har tapet, fliser og panel. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, det må påregnes en generell oppgradering.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Flere overflater og komponenter bør oppgraderes eller vedlikeholdes for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.

Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet innemiljø.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag, boligen har ikke støpt gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målinger er utført på tilfeldig valgte plasser og har begrensninger pga. møbler og løsøre. Undersiden av bjelkelag (asfaltplater) i u.etg. har behov for omfattende utbedringer, det anbefalles nye lekter, tilleggsisolering og ny vindtetting.

Konsekvens/tiltak

Det bør vurderes om høydeforskjellene har praktisk betydning for bruk av rommene.

Ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke om det er underliggende konstruksjonssvakheter.

Konsekvensen av slike høydeforskjeller kan være redusert komfort, samt utfordringer ved legging av nytt gulvbelegg eller ved fremtidig oppussing.





TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har elementpipe, peisovn i stue.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har laminat, har teppe og har belegg. Veggene har malte plater, tapet og panel. Hulltaking er foretatt i kontor/lagerrom, det ble påvist noe høye fuktverdier. Jevnlig kontroll bør utføres.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Hulltaking er foretatt i kontor/lagerrom, det ble påvist noe høye fuktverdier. Jevnlig kontroll bør utføres. Det er montert plast bak kledning på vegger under utvendig terrengnivå. Dette er ikke lenger vanlig det det vik kunne oppstå kondens/fuktproblemer.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og måling av fuktverdier i gulv og vegger for å overvåke utviklingen.

Plast bak kledning på vegger under terrengnivå bør vurderes fjernet eller utbedret, da dette kan føre til kondens og fuktproblemer, med risiko for mugg- og råteskader på bygningskonstruksjonen.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler håndløper i trappeløp, det er for stor åpning mellom trappetrinn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Håndløper bør monteres, og åpningene mellom trinnene bør reduseres for å tilfredsstille gjeldende sikkerhetskrav.

Konsekvensen av manglende håndløper og for store åpninger mellom trinnene er økt risiko for fall og personskade, spesielt for barn og eldre.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen lakkerte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noen dører/karmer subber. Alle dører til våtrom mangler luftespalte i bunn.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dører og karmer som subber bør justeres for å sikre normal funksjon og unngå unødig slitasje.

Det bør etableres luftespalte i bunn av alle dører til våtrom for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for fuktskader og dårlig inneklima.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Alderslittasje og hull etter oppheng kommenteres ikke. Tepper og møbler er ikke flyttet. Når boligen er tømt for møbler og løsøre må det utarbeides en prioritert og detaljert vedlikeholdsplan.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2004 **Kilde:** Egenerklæring

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

Fuger og overganger er stedvis slitte/dårlige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre slitte og dårlige fuger og overganger for å hindre fuktinntrengning og videre forringelse av konstruksjonen.
Bom under fliser kan føre til at fliser løsner eller sprekker, noe som øker risikoen for vannskader og ytterligere skader på underliggende konstruksjoner.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 40 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det bør etableres en ny og bedre fuge ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utbedring av fallforhold og eventuelle skader på fliser med bom. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til at fliser løsner eller sprekker, samt redusert effektivitet i vannavrenning mot sluk, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.





1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og foliemembran med ukjent utførelse. Membran er synlig i sluk.



1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusj.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i vindfang.



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Taket er malt, tapet på vegger.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Rommet har ikke tilfredsstillende tilluft/ventilering, dette vil kunne føre til kondens på overflater.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft og ventilasjon for å unngå kondens på overflater.
Manglende ventilasjon kan føre til økt risiko for fuktskader, mugg- og soppdannelse, samt redusert inneklima.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100 mm. Ellers er gulvet flatt.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

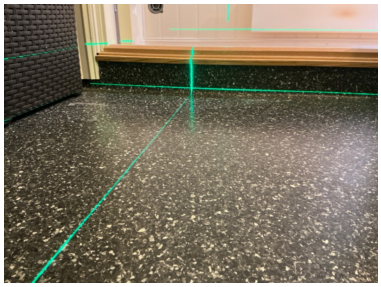
God høyde ved dørterskel gjør av lekkasjevann vil føres til sluk.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.

Manglende fall kan føre til at vann blir liggende på gulvet, noe som øker risikoen for fuktskader og lekkasjer i konstruksjonen.





UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin, stoppekran, skyllekar og vv.bereder.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til dårlig ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

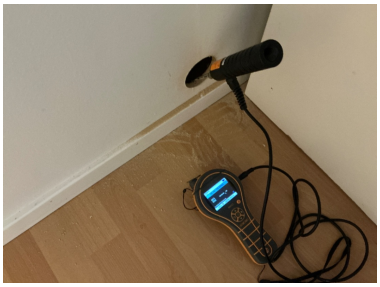


UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kontor/lagerrom.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Det foreligger ingen dokumentasjon på alder, materialer og utførelse.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det vurderes at overflater har oppnådd over halvparten av forventet levedtid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatene har oppnådd over halvparten av forventet levetid og bør følges opp med jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller fuktskader.
Dersom det oppdages skader, bør nødvendige utbedringer gjennomføres for å unngå økt risiko for fuktinntrengning og følgeskader på underliggende konstruksjoner.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 0 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 100 mm.

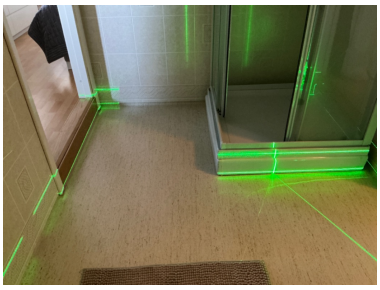
Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

God høyde ved dørterskel gjør av lekkasjevann vil føres til sluk.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre at alt vann ledes effektivt bort.
Manglende fall øker risikoen for vannansamling på gulvet, som over tid kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.



UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk er plassert under dusjkabinett og er ikke besiktiget.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Alder/levetid og kvalitet gir TG 2.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sanitærutstyret bør vurderes for utskifting eller oppgradering, da alder og slitasje kan medføre økt risiko for funksjonssvikt, lekkasjer eller andre skader. Dette kan føre til uforutsette kostnader og redusert brukervennlighet dersom tiltak ikke iverksettes.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk og veggventil.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft kan føre til redusert ventilasjon, økt fuktbelastning og risiko for sopp- og muggdannelse.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i bod.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein.

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det var ved befaringen normalt godt vanntrykk.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det anbefales å vurdere utskiftning av vannledningene, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på bygningens konstruksjoner.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra enkelte rom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

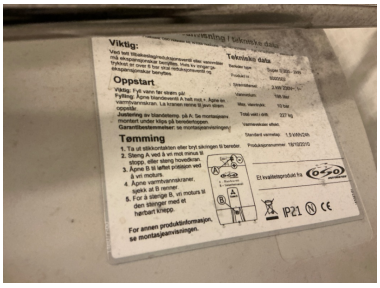
Årstall: 2010 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å unngå risiko for varmegang og brann.





Elektrisk anlegg

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Skjult el-anlegg, hovedsikringer er eldre skrusikringer. Skrusikringer i u.etg.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986 Byggeår

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ukjent

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når nyere eltilsynsrapport ikke foreligger. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

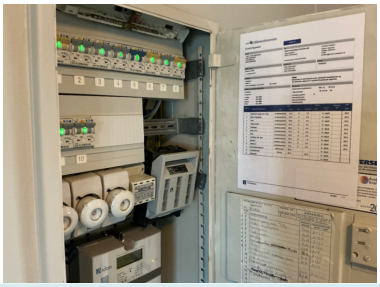
Generell kommentar

På grunn av alder vil det være naturlig og påregne oppgraderinger.

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bakveggen mot terreng er oppført i betong, for øvrig er det stripefundamenter og søyler av betong. Det er ikke påvist alvorlige avvik men det bemerkes at kontrollmuligheten er begrenset.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger i bratt/skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur. Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering. Eiendommen ligger i et område som ifølge NGU Radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad Høy aktsomhet.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er påvist noe fukt i lagerrom under boligen, dette rommet er for dårlig ventilert. Rommet har leca i vegger, her er det påvist noen sprekker/riss.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon i lagerrommet og sprekker i leca-veggene bør utbedres for å redusere fuktbelastning og hindre videre skader på konstruksjonen.
Konsekvensen av manglende tiltak kan være økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av byggets bæreevne.

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

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk og håndløpere bør oppgraderes eller ettermonteres slik at de tilfredsstiller dagens forskriftskrav til høyde og åpninger, både innvendig og utvendig.

Manglende eller utilstrekkelige rekkverk og håndløpere medfører økt risiko for fallulykker og personskade, spesielt for barn og eldre.

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

173 m²/173 m²

Enebolig: Vindfang, Stue, Kjøkken, 2 Bad, 4 Soverom, Hall m/trapp, Vaskerom, Kontor, Bod

Andre bygg: Garasje

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 200 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 050 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**7 200 000**
Konklusjon markedsverdi	**7 200 000**

Markedsvurdering
Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rugdeveien 17 ,3030 DRAMMEN			24-03-2026	6 990 000	**7 300 000**		7 300 000	**61 864**
	116 m²	1973	3 sov						
2	Trosteveien 6 ,3030 DRAMMEN			24-06-2024	6 990 000	**7 000 000**		7 000 000	**42 683**
	156 m²	1974	4 sov						
3	Bekkedalsveien 7B ,3030 DRAMMEN			30-05-2024	5 790 000	**6 000 000**		6 000 000	**40 816**
	147 m²	1996	3 sov						
4	Gamleveien 27 ,3030 DRAMMEN			26-08-2024	6 450 000	**6 550 000**		6 550 000	**40 432**
	154 m²	1976	4 sov						
5	Rugdeveien 10 ,3030 DRAMMEN			08-10-2024	5 985 000	**7 000 000**		7 000 000	**32 710**
	192 m²	1973	4 sov						
6	Neversvingen 31 ,3047 DRAMMEN			25-06-2025	5 490 000	**5 800 000**		5 800 000	**32 584**
	145 m²	1966	3 sov						
7	Gråbeinsletta 24 ,3030 DRAMMEN			02-04-2024	6 490 000	**7 100 000**		7 100 000	**32 420**
	196 m²	1973	5 sov						
8	Trosteveien 5 ,3030 DRAMMEN			03-12-2025	7 490 000	**6 500 000**		6 500 000	**29 018**
	224 m²	1974	4 sov						

Kilde :
Eiendomsverdi

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikeholdskostnader, forsikring, kommunale avgifter osv. Summer er ansatt og må anses som ca.	Kr.	45 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**45 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	1 820 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**4 050 000**

Garasje

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

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**4 050 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 000 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**3 000 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**7 050 000**

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

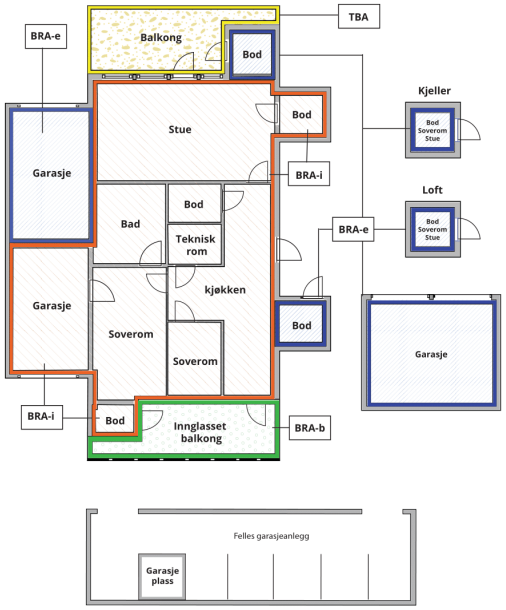
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje	89			89	84
Underetasje	84			84	92
SUM	**173**				**176**
SUM BRA	**173**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje	Vindfang, stue, kjøkken, bad, soverom		
Underetasje	Hall m/trapp, soverom 1, soverom 2, soverom 3, vaskerom, kontor/lagerrom, bod, bad		

Kommentar

Alle arealer er ca. mål og er beregnet ut fra oppmåling på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det har opprinnelig vært hybelleilighet i u.etg, både i u.etg. er noen vegger fjernet/flyttet.

Garasje

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det har opprinnelig vært hybelleilighet i u.etg, både i u.etg. er noen vegger fjernet/flyttet.

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Espen Palmberg	Takstingeniør
	Per Olaf Simensen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	10	130		0	1457.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Tiurveien 35

Hjemmelshaver
Simensen Per Olaf, Løwe Wenche Merete Simensen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Tiurveien, kort vei til Hallermoen skole og barnehage. Ca. 2 km til Konnerudsenter med butikker, post og bank. Turterreng i umiddelbar nærhet. Flott utsikt over Drammen med solrik og barnevennlig beliggenhet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger. Gruset innkjørsel, belegningsstein i gårdsplass. Parkering i garasje og i egen gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Kke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk. kke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuell ferdigattest eller eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard

Vedlikehold

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	19.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	19.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	28.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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

Tiurveien 35 , 3030 DRAMMEN
Gnr 10 - Bnr 130
3301 DRAMMEN

Palmberg Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN

Andre bilder



Carporten er ikke tilstandsvurdert men det bemerkes likevel at den har behov for vedlikehold.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Løwe, Wenche Merete Simensen
04.09.2026
Signed bankID

Simensen, Per Olaf
06.09.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Wenche Merete Simensen Løwe

Per Olaf Simensen

Boligen

Tiurveien 35
3030 Drammen

3301-10/130/0/0

- Boligen ble kjøpt 2002
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2004
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Membran i gulv og dusjvegger, nytt sluk. Gjort av fagfolk.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Vannlekkasje rundt pipe på tak. Det ble lagt nytt beslag rundt pipe og byttet takess i stue.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2014
   Firmanavn: Gjensidige Forsikring
   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført via forsikringsselskap.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021
   Firmanavn: Geir Normann Andresen
   Beskrivelse av arbeidet: Byttet fem store vinduer i stue og vindu på bad.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

I forbindelse med en vannlekkasje i rørkoblinger på soverom i underetasjen, ble det oppdaget noe maur i isolasjonen under huset. Vannlekkasjen ble utbedret av fagfolk, og skadedyrfirma ble engasjert for å behandle maurforekomsten. Forholdene ble dermed fulgt opp av fagkyndige.

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Recover og Rentokil

Beskrivelse av arbeidet: Fjerning av fuktig materiale, tørking av rom og tilbakestilling av rommet. Nytt gulv, en ny vegg, ny varmtvannsbereder og nytt benkeskap. Nye gulvlister og lister rundt to dører. Rentokil ble engasjert for å håndtere maurforekomsten og har gjennomført nødvendig behandling og oppfølging i henhold til sine prosedyrer.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Ja**

Har du opplevd at dette har vært ustabilt?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Inselo Installasjon AS
   Beskrivelse av arbeidet: Innstallasjon av varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
   Firmanavn: Peiskongen
   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av peisovn og tetting av gammelt hull i pipe.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektro Installasjon Drammen AS

Beskrivelse av arbeidet: Noen sikringer ble byttet til automatsikringer i hovedetasjen i forbindelse med innsetting av nytt kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Boligen er godkjent med hybel, men den brukes ikke som det i dag. Hybeldelen er integrert i resten av boligen.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

• **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Det ble gjort måling i 2005. Resultatet var årsmiddelverdi på 5 og 18 Bq/kubikkmeter.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Fremtind

7

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Tiurveien 35, 3030 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **27.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-287462**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **7794282**
Gårdsnummer **10**	Bruksnummer **130**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1986**	Bygningstype **Enebolig med utleiedel**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **184,70 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **190,44 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **36 547 kWh**

Vedlegg: Energiattest



Tiurveien 35, 3030 DRAMMEN

Detaljering

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



Tiurveien 35, 3030 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

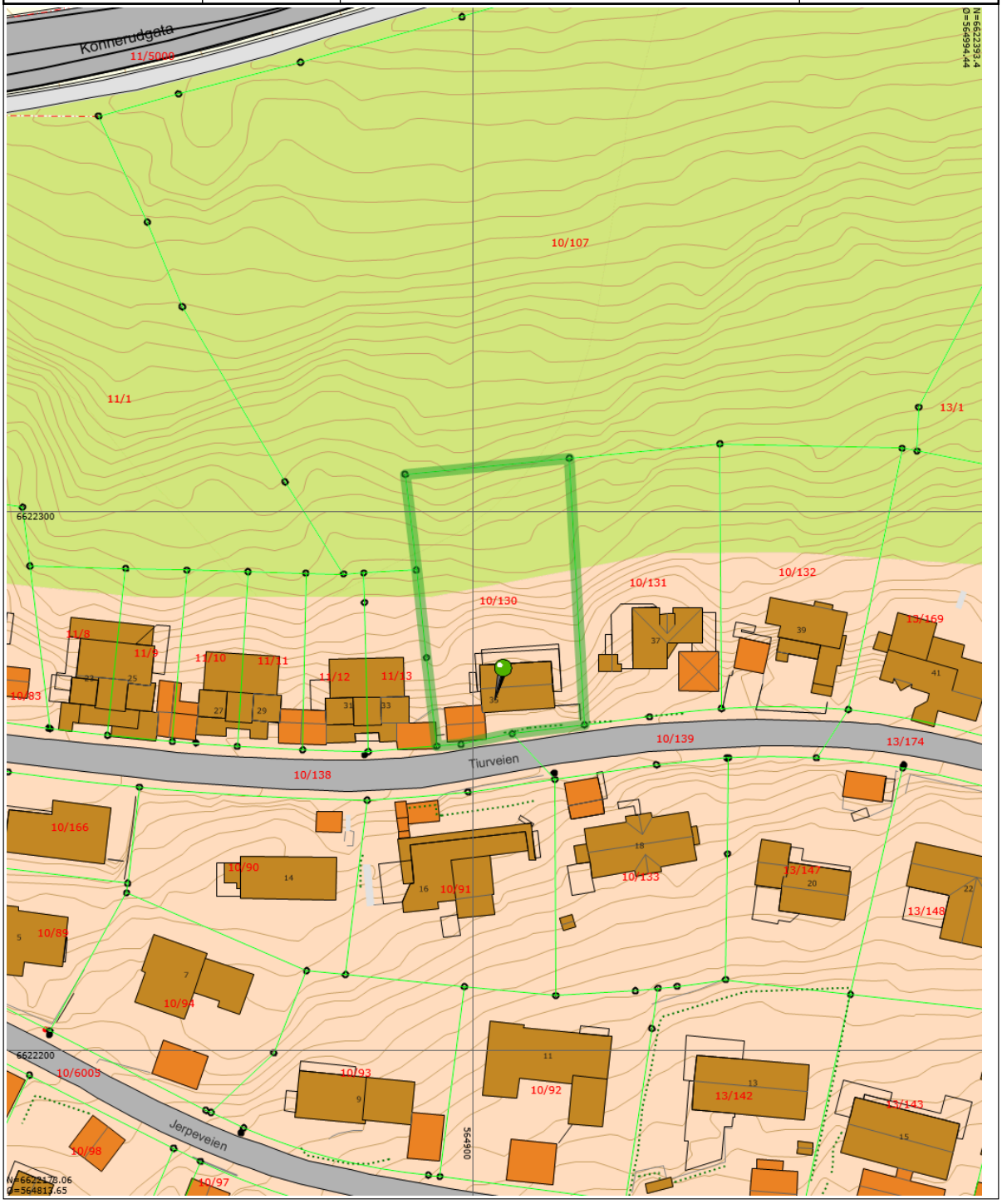
For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kartutsnitt				
	Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tiurveien 35 3030 DRAMMEN			
	Annen info:				

Målestokk 1:1000

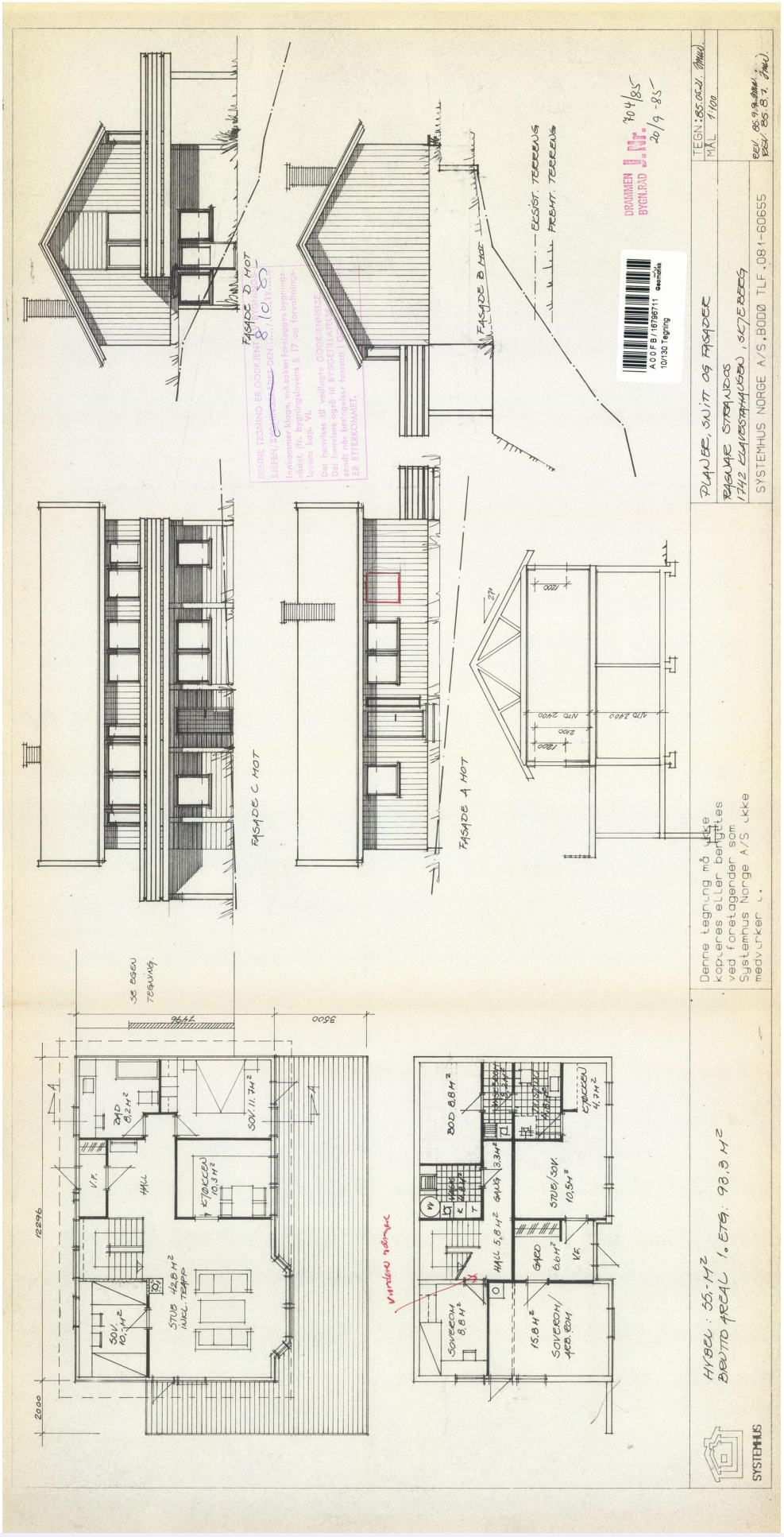


Vedlegg: Kommunalinformasjon

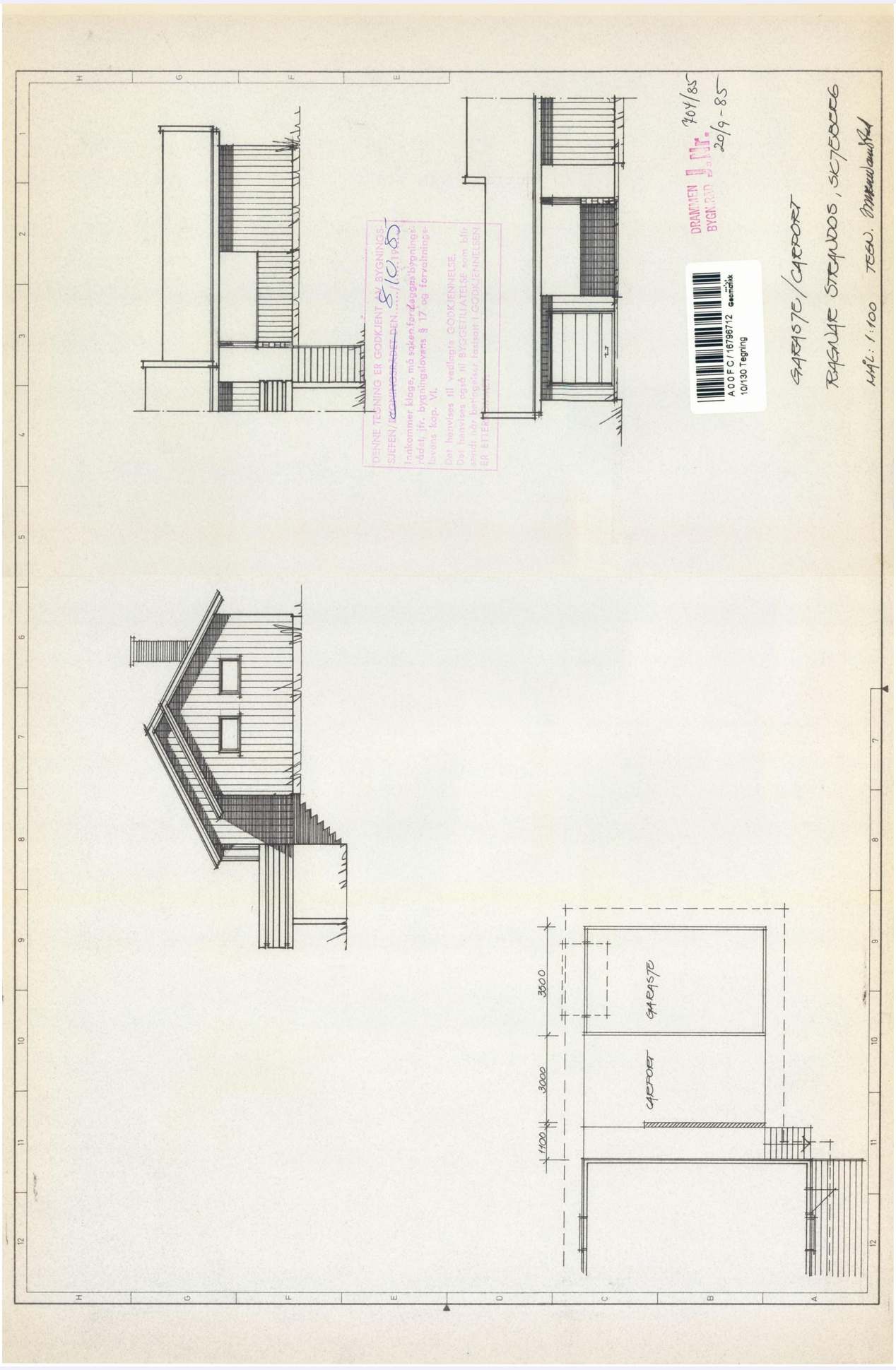
Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer	Fylkesveg gatenavn.
Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrensepunkt	Teiggrense generert	Bygningsdelelinje
Bygningslinje	Mønelinje	Takkant
Takoverbyggkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Kjørebanekant	Veg annen avgrensning
Vegdekkekant	Vegrekkverk	Vegskulderkant
Gjerde	Loddrett mur	Stikkrenne
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Eiendom
Gang- og sykkelveg	Veg	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Skap	Høydekurve
Bebygd område	Skog	Annet

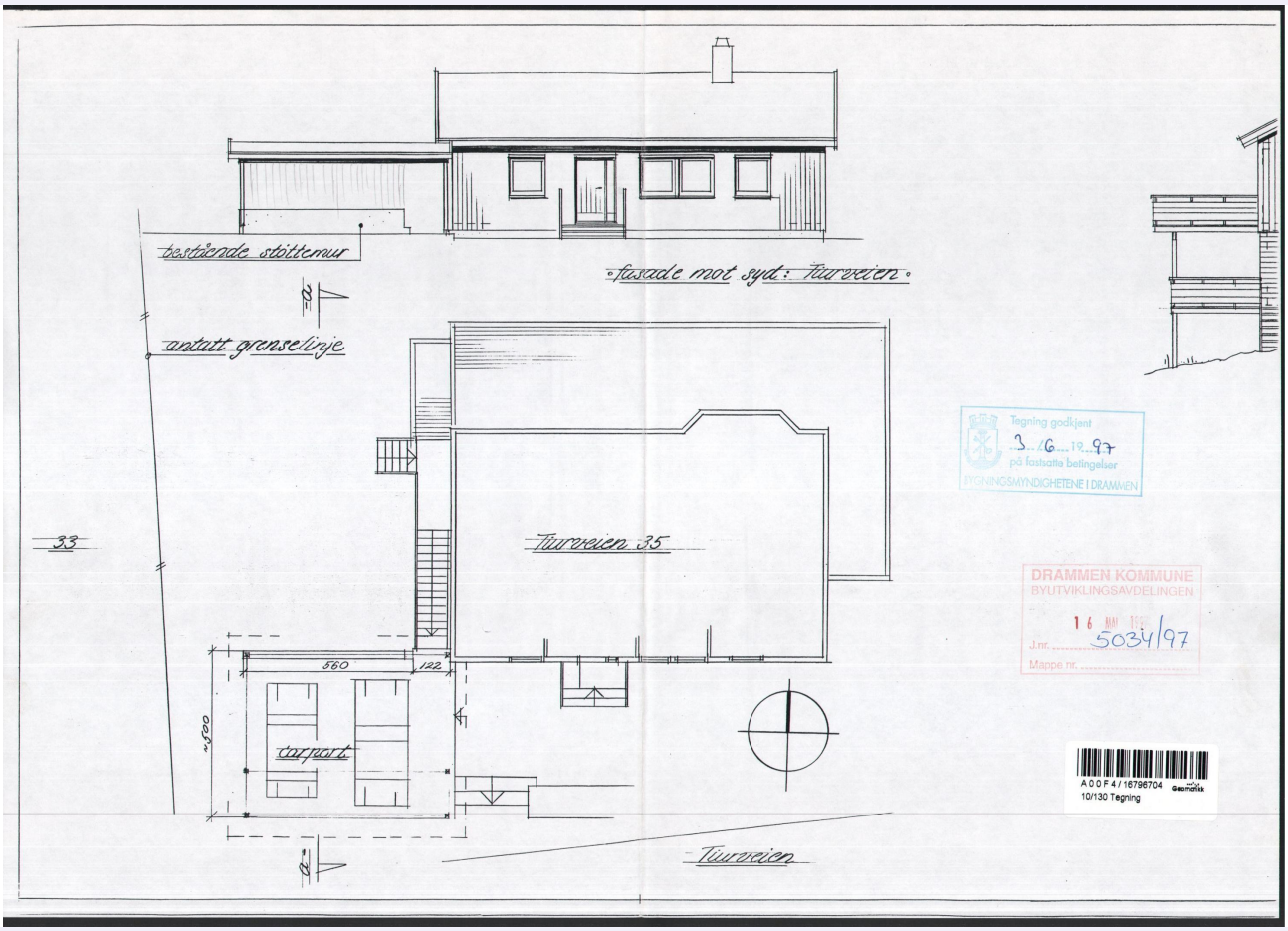
Vedlegg: Kommunalinformasjon

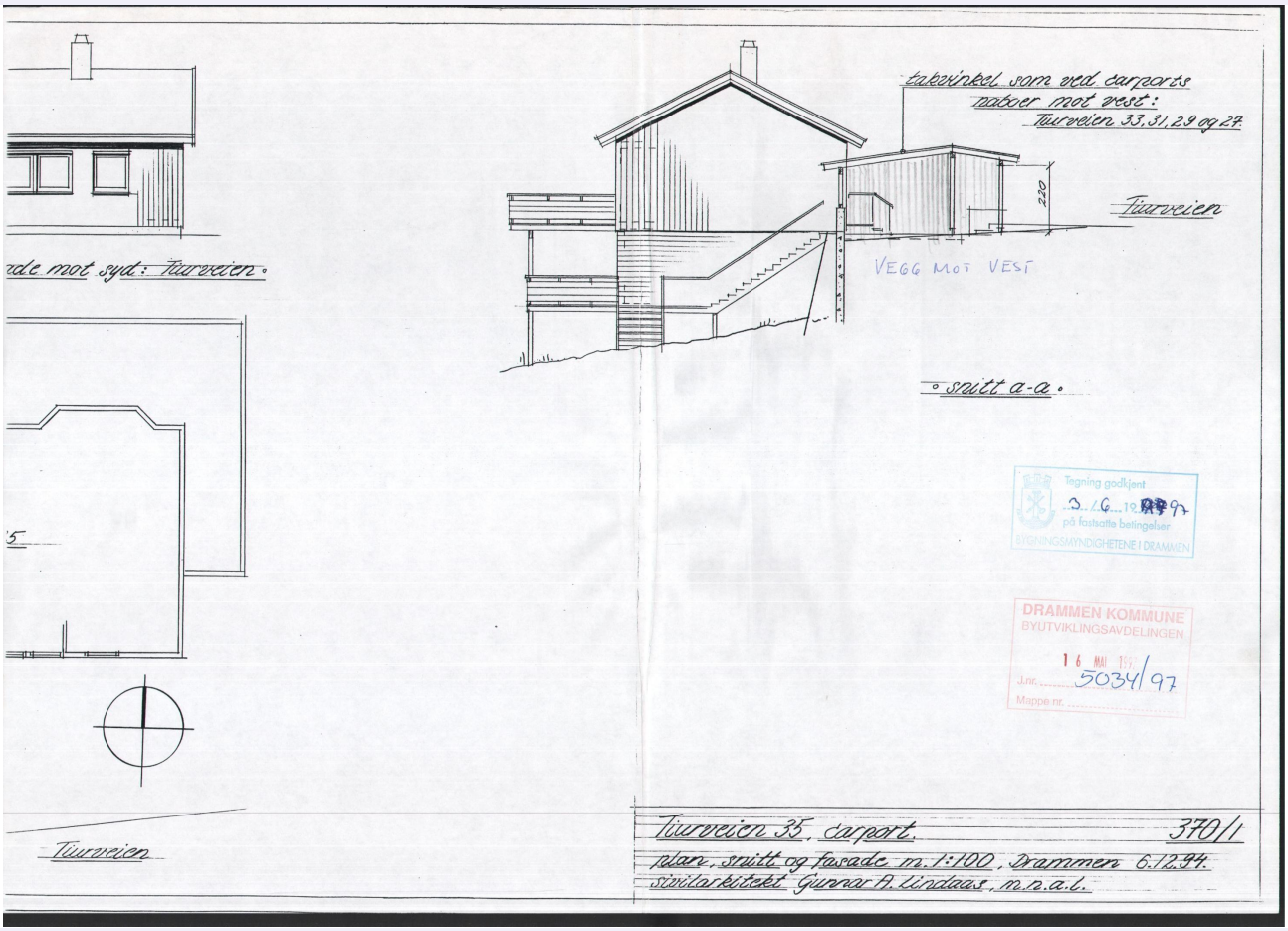


Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**10**	**130**	**0**	**0**	Tiurveien 35, 3030 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1421.29m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	0.19m^2
krav vannforsyning, avløp, veg og annen transport	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	1457.05m^2
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	35.76m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn

Nei

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn

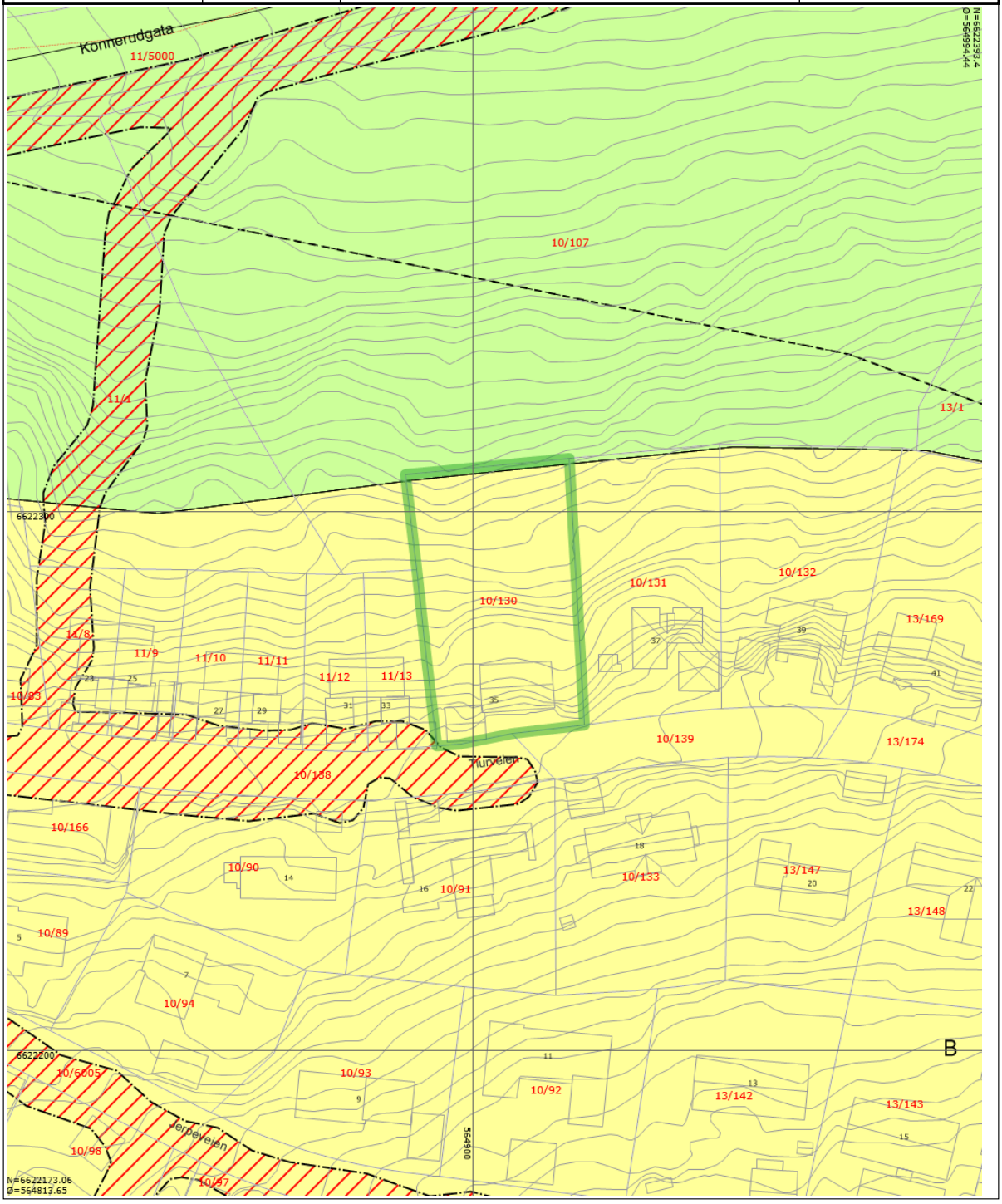
Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 10	Bnr: 130	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Tiurveien 35 3030 DRAMMEN			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Fylkesveg gatenavn.
- Kommunalveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- KpBestemmelseGrense
- KpBestemmelseOmråde
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for arealformål
- Grense for faresoner
- Flomfare
- Boligbebyggelse - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

TIURVEIEN 35

Nabolaget Lønnerud/Gråbeinsletta - vurdert av 60 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hallermoen Linje 21, 22, 22N, 24, 37	**6 min** 0.6 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	**8 min** 4.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**56 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 15 min**

SKOLER

Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	**13 min** 1 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-... 75 elever, 8 klasser	**5 min** 2.8 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	**6 min** 3.4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	**8 min** 4.3 km
Heltberg vgs. Drammen	**5 min**
Akademiet videregående skole Dramm... 270 elever	**5 min** 2.8 km

> «Nærhet til byen og marka, trygt og trivelig nabolag. Upretensiøs atmosfære.»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100

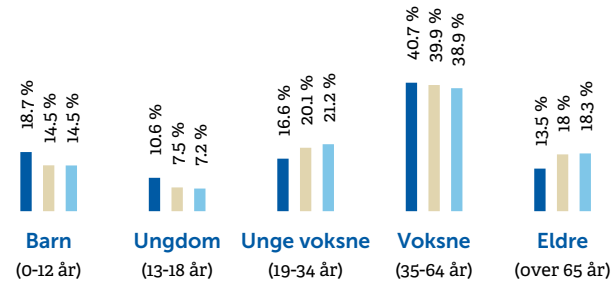
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 76/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lønnerud/Gråbeinsletta	1 202	422
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Blåbærtoppen barnehage (1-5 år) 35 barn	**11 min** 0.9 km
Espira Vannverksdammen barnehage (0-... 118 barn	**14 min** 1.2 km
Lassebakken barnehage (0-5 år) 39 barn	**4 min** 2.8 km

DAGLIGVARE

Joker Konnerudgata Søndagsåpent	**5 min** 3.2 km
Meny Konnerud PostNord	**6 min** 3.1 km

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 97/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 93/100

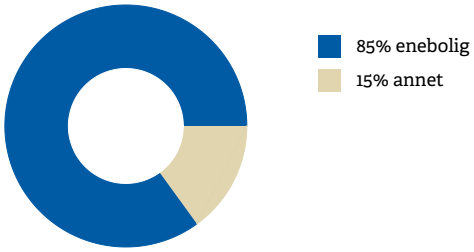
GATEPARKERING

Lett 89/100

SPORT

Tiurveien, Hallermoen balløkke Ballspill	**3 min** 0.3 km
Hallermoen skole Aktivitetshall, ballspill	**13 min** 1 km
Adrenalin Drammen	**6 min**
EVO Konnerud	**6 min**

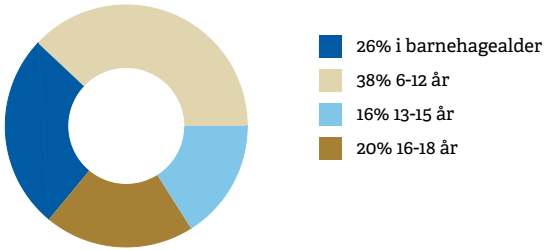
BOLIGMASSE



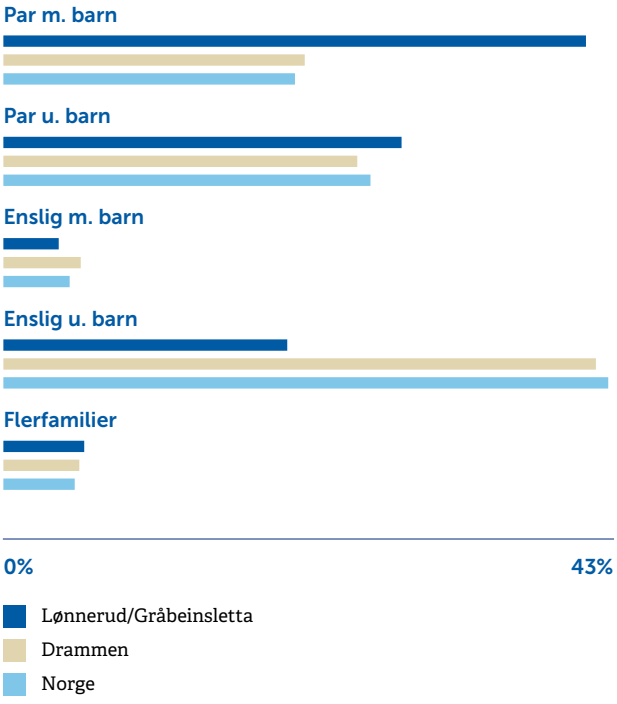
VARER/TJENESTER

Konnerudsenteret	**5 min**
Boots apotek Konnerud	**5 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



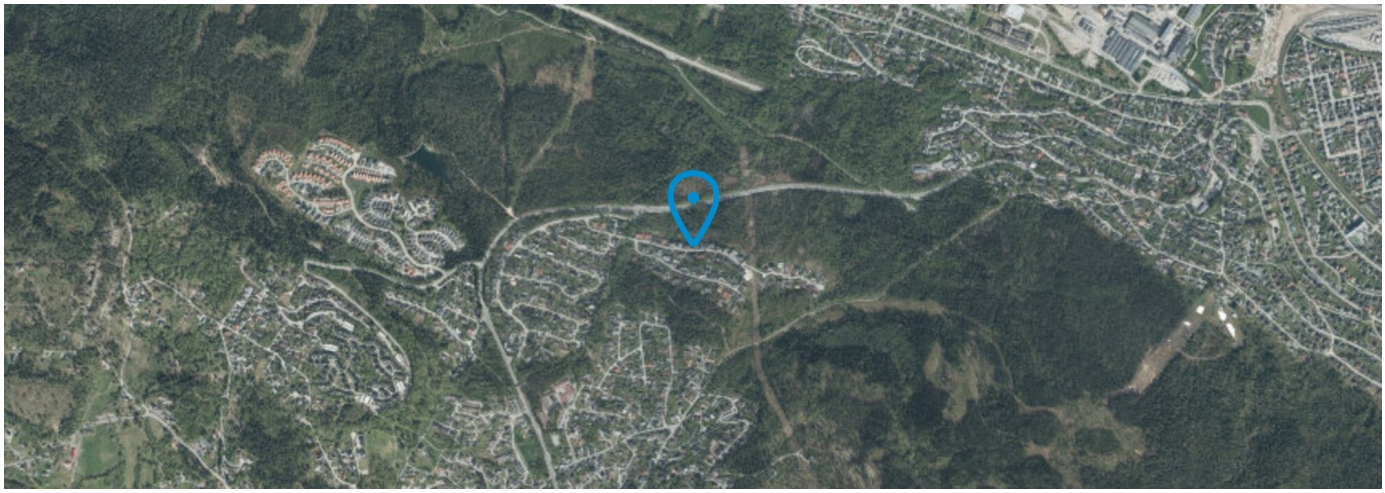
FAMILIESAMMENSETNING

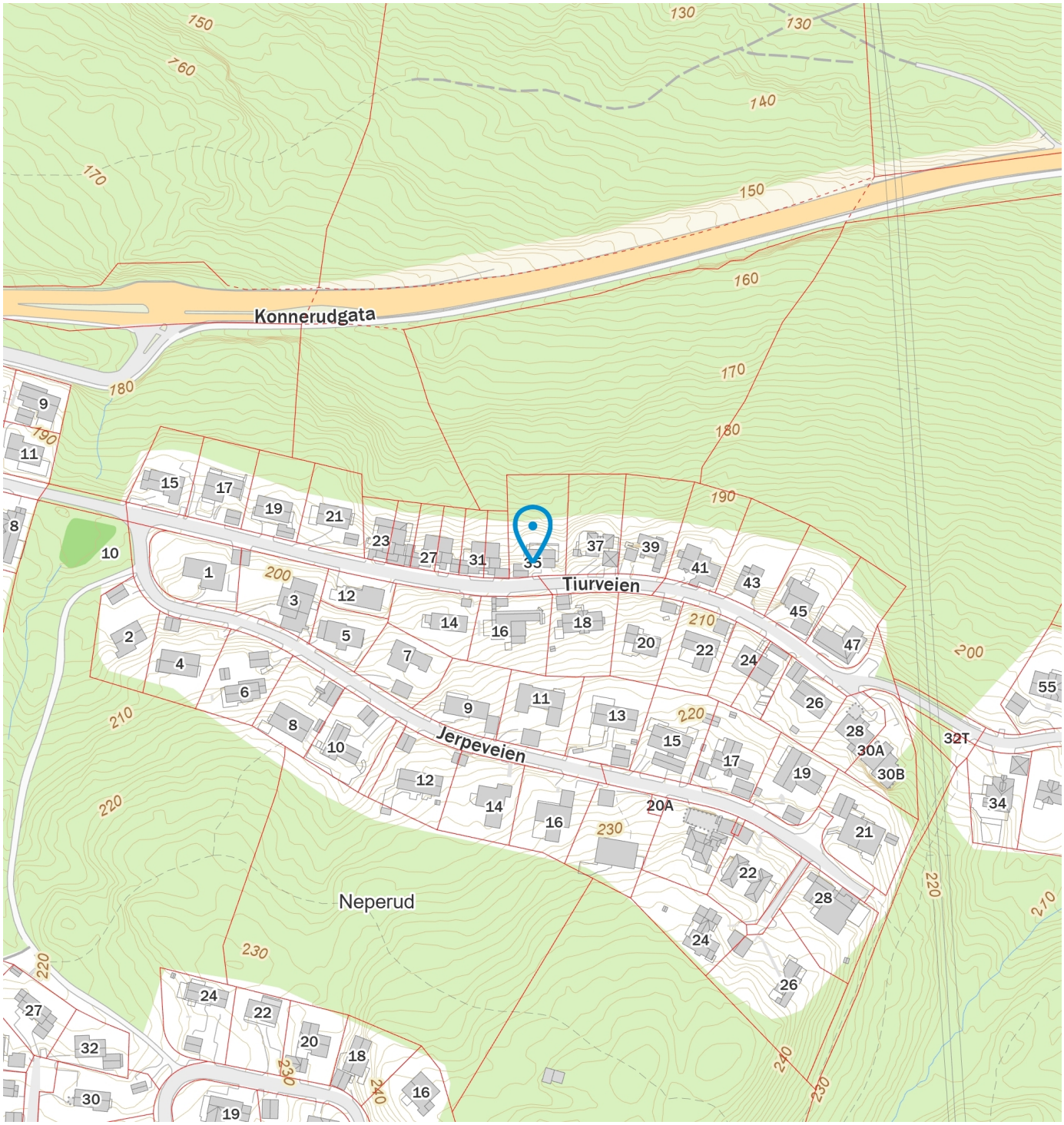


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**37%**	**33%**
Ikke gift	**53%**	**54%**
Separert	**7%**	**9%**
Enke/Enkemann	**3%**	**4%**

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





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

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

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



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2861260184 / Trond A. Helgerud, tlf. 913 60 434
Tiurveien 35, 3030 Drammen
Gnr. 10, bnr. 130 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

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

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

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

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

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

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

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

Budgiver 1

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

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Budgiver 2

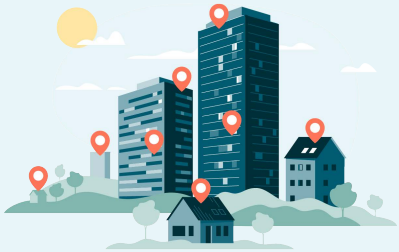
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2861260184
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.09.2026

Trond A. Helgerud
Eiendomsmegler

913 60 434
trond.helgerud@em1sornorge.no

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

eiendomsmegler1.no