PRIVATMEGLEREN
DRAMMEN

RABBENVEIEN 66

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Ferdigattest og tegninger

Reguleringskart og bestemmelser

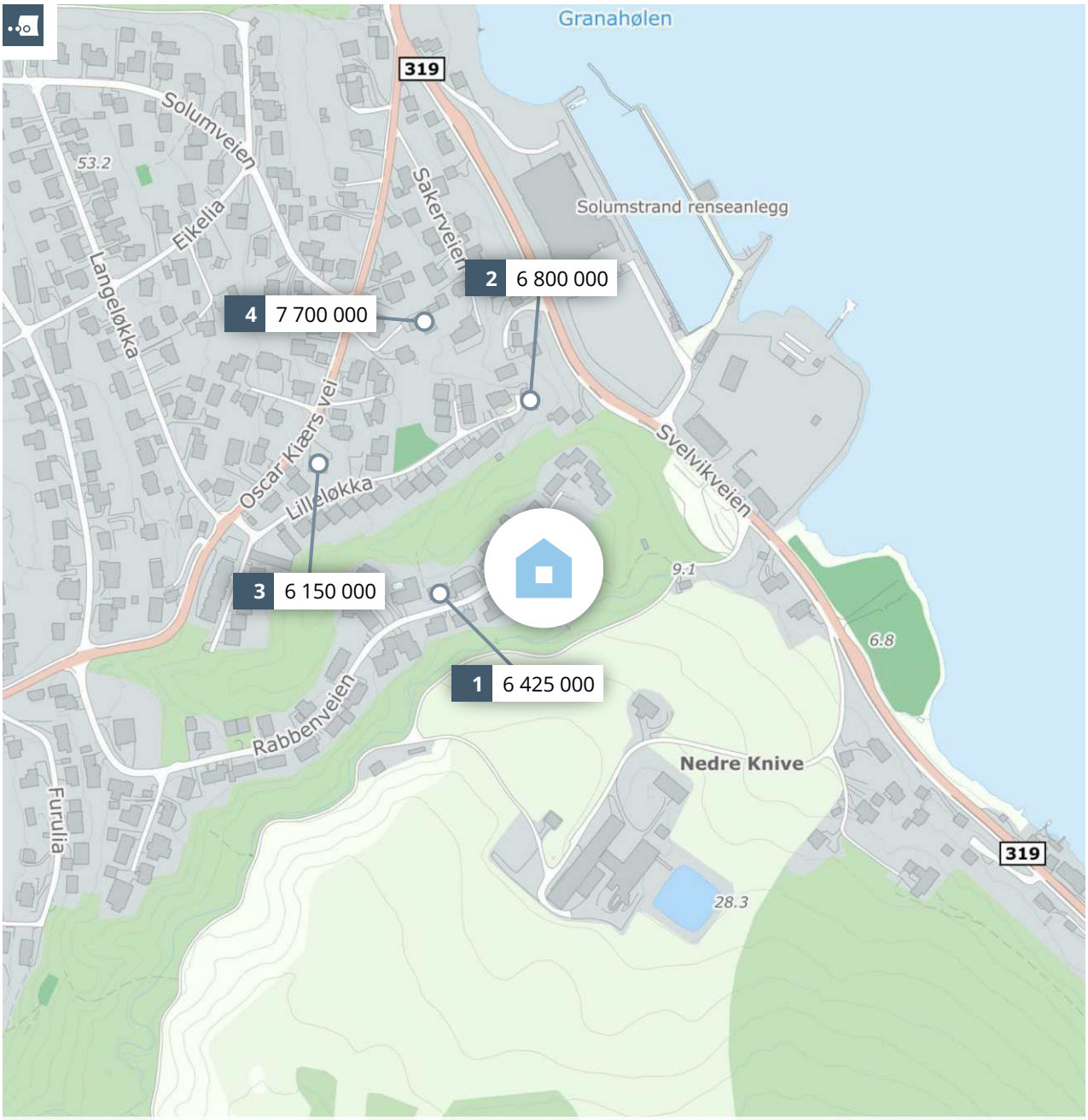
Informasjon fra kommune

Energiattest

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

RABBENVEIEN 66

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Drammen den 30.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Svein Liavaag.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Rabbenveien 66, 3039 DRAMMEN

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1975

GNR 28 BNR 166 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS TANGEN-ÅSKOLLEN 18

Verdivurdert til

6 900 000

-	6 900 000	30 000
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	230 m²	- m²	- m²	57 m²	- m²	- m²
Tomt					773 m²	
Byggeår					1975	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Rabbenveien 45 176 m² 1971 1 071 m² 4 sov	28.04.2023	6 290 000	**6 425 000**	0	6 425 000	**36 506**
2	Lilleløkka 17 B 210 m² 1948 3 175 m² 4 sov	04.11.2022	6 600 000	**6 800 000**	0	6 800 000	**32 381**
3	Oscar Kiærs vei 23 177 m² 1960 1 214 m² 1 sov	14.09.2022	6 500 000	**6 150 000**	0	6 150 000	**34 746**
4	Oscar Kiærs vei 15 A 257 m² 1980 792 m² 3 sov	04.12.2025	7 700 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**29 961**

Rabbenveien 66 er en gjennomført og innbydende enebolig med attraktiv beliggenhet på Åskollen. Eiendommen ligger høyt og fritt til, med flott utsikt og svært gode solforhold. Boligen fremstår som velholdt og moderne, med en funksjonell planløsning som gir gode oppholdsrom for både hverdag og selskap.

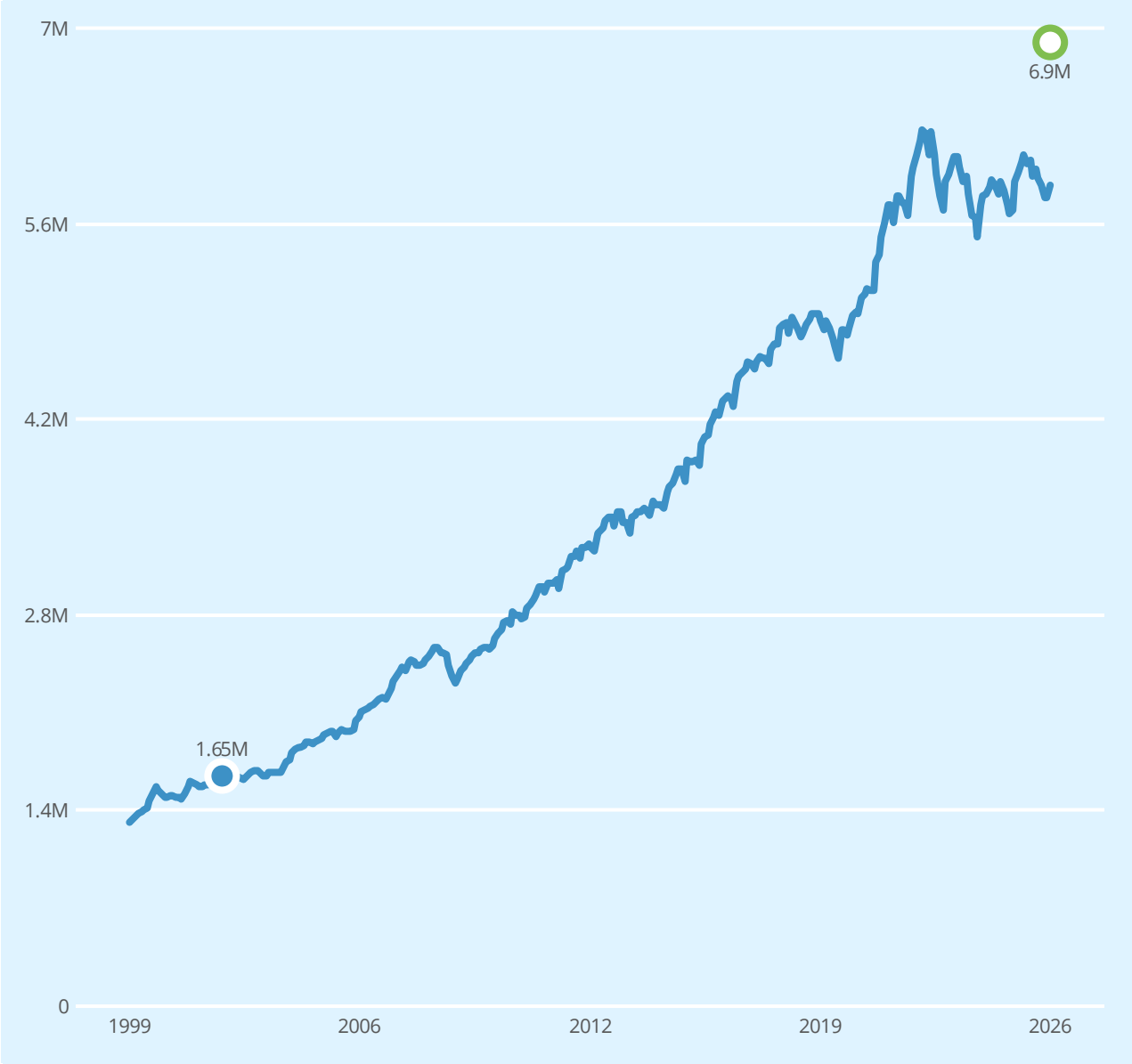
Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys, mens romslige uteplasser med terrasse og boblebad skaper en fin ramme rundt eiendommen. Dette er en bolig som kombinerer komfort, kvalitet og beliggenhet på en særdeles god måte.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
01.11.2001		23.04.2002	1 690 000	1 650 000	-	1 650 000	2
05.06.2000		05.06.2000	-	800 000	-	800 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Nytt bad, ny drenering bytting av vinduer og dører er utført av selger. Utlekting og etterisolering

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3039 DRAMMEN nå

7
eneboliger til salgs

6.3M
6.1M
5 906 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
111
dager

Eneboliger solgt i 3039 DRAMMEN siste 6 mnd

10
eneboliger solgt

5.8M
5 751 000 Prisantydning i snitt
5 715 000 Salgspris i snitt

Solgt i snitt i løpet av
52
dager

for 0.5% under prisantydning

Analyse m²-priser

37 165 Grunnkrets i snitt siste 6 mnd

32 778 DRAMMEN kommune i snitt siste 6 mnd

30 000 Rabbenveien 66 Totalpris 6 900 000

Tilstandsrapport

Bjørnerud Takst AS
SKADE | TILSTAND | VERDI

Enebolig

Rabbenveien 66, 3039 DRAMMEN

DRAMMEN kommune

gnr. 28, bnr. 166

Sum areal alle bygg: BRA: 230 m² BRA-i: 230 m²



Befaringsdato: 26.01.2026 **Rapportdato:** 30.01.2026 **Oppdragsnr.:** 13698-1259 **Referansenummer:** BB4224

Foretak: Bjørnerud Takst AS **Takstingeniør:** Kjetil Bjørnerud **Vår ref:** Kjetil Bjørnerud

Bjørnerud Takst AS
SKADE | TILSTAND | VERDI

Medlem av NITO

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

Bjørnerud Takst AS

Bjørnerud Takst AS er en uavhengig aktør som jobber med det meste innenfor vurdering av bygninger og eiendom. Firmaet ble etablert i mars 2017 og har siden den tid jobbet med;
skadetaksering, verditaksering, tilstandsrapporter, byggelånsoppfølging, seksjonering, uavhengig kontroll samt andre byggrelaterte oppdrag.
Bjørnerud Takst AS er opptatt av kvalitet i arbeid og sikrer kunden kvalitet og god service ved rådgivning og rapportering.

Rapportansvarlig



Kjetil Bjørnerud
Uavhengig Takstingeniør
kjetil@bjornerudtakst.no
922 25 222

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som fremstår i god stand, alder tatt i betraktningen. Eneboligen fremstår med et godt vedlikeholdt.

Taktekkingen er konstruksjnen som må ha mest fokus for en ny eier. Denne har passert forventet levetid og er konstruksjonen som har mest behov for oppgradering. Selv om det ikke er funnet tegn til pågående lekkasjer eller annet er det alder og risiko for skader som er årsak til anbefaling om omleggingen av yttertaket.
Det anbefales å gjennomføre kamerainspeksjon av bunnledning (avløp) fra boligen til kommunal tilkobling. Dersom tilstanden på soil avløp ikke er for dårlig kan det være mulig å fornye bunnlending med bruk av strømperehabilitering i stedet for å måtte grave opp bunnledninger.
Eldre vinduer i kjellerstue og trappeløp (blyglass) vil innen en ca. 5 års periode anbefales skiftet ut grunnet alder.
Bad i underetasjen har passert sin forvnett levetid på overflater og tettesjikt. Utett vegg og gulv. Rommet har dusjkabinett som forlenger badets levetid.

Mer info er beskrevet under de forskjellige vurderte konstruksjonsdelene.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

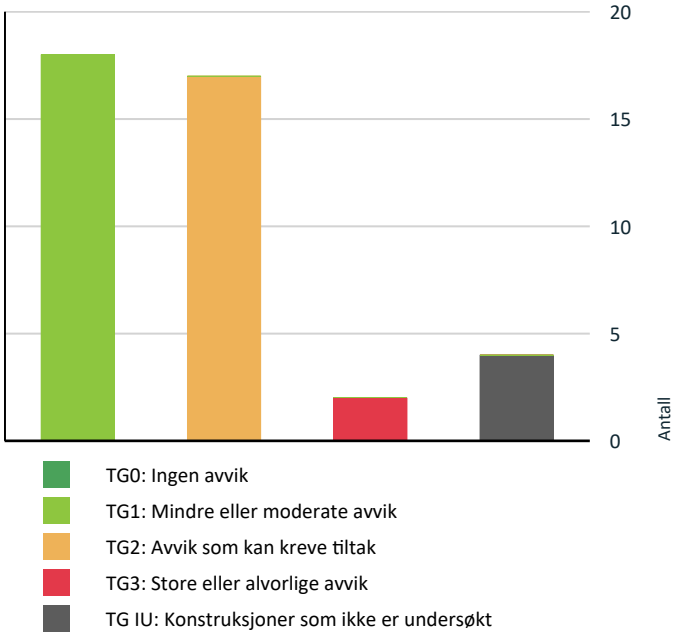
Enebolig

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

Mindre og ubetydelige romendringer for boligen. Endringer anses ikke for å være søknadspliktige. Det er gjort mindre endringer på fasader i boligen. Forholdene som er utført er endring av balkongdørens plassering hvor dørens opprinnelige plass er tettet og døren er plassert hvor det tidligere var et vindu.

Sammendrag av boligens tilstand

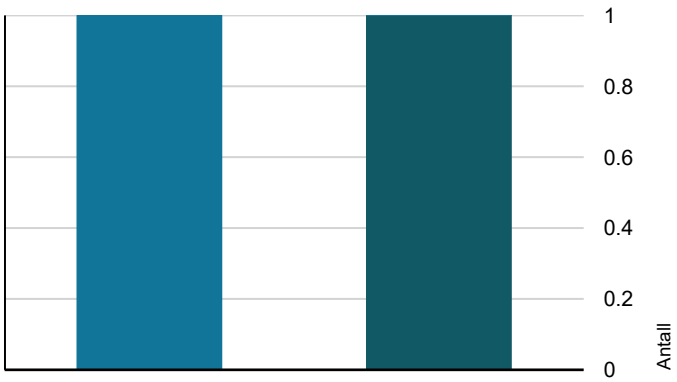
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad med wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom	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
Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Kjøkken > Etasje > Kjøkken med trapp og utgang balkong > Avtrekk Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv Gå til side

Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Våtrom > Etasje > Bad med wc > Overflater Gulv Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
- Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Ferdigattest dater Januar 1976
foreligger på tiltaket

Anvendelse
Boligen er møblert og

Standard
Normal god standard

Vedlikehold
Normalt godt vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med betongstein fra byggeår.

Taket er under befaringen tildekket av snø så vurderingen er basert på kontroll fra loft og visuell kontroll fra bakkenivå utvendig. undertakstekkingen er derfor ikke vurdert utover alder.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Taktekkingen er 50-51 år gammel og har passert forventet levetid. Det vil anbefales omlegging av yttertak innen 1-3 år



Kontroll av yttertaket er begrenset da det er tildekket av snø under befaring.

TG 2 Nedløp og beslag

Eldre beslag på yttertaket er fra byggeår. Beslag er av galvanisert stål. Begrenset kontroll siden taket er tildekket av snø.
Nyere beslag på vinduer som er skiftet er av plastbelagt stål.

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

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Beslag på yttertaket er som følge av alder med utskiftingsbehov. Taktekkingen er anbefalt omlagt innen 1-3 år og da vil også beslag på yttertaket stå foran utskift/fornyelse.

TG 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon av tre fra byggeår. Alle yttervegger er etterisolert med 5 cm ifbm innvendig oppussing. Det er totalt ca. 15 cm isolasjon i yttervegger.
Utvendig beslått med stående og liggende trekledning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Eldre trekledning som er bygget uten luftesjikt. Alder på trekledningen tilsier at kledningen har fungert uten luftesjikt. Det er ikke vurdert noen behov for tiltak med etablering av lufting før eventuelt klendingen vurderes skiftet. Det vil kunne være behov for lokale utskiftninger av trekldning, men dette vurderes som normalt vedlikeholdsbehov uansett grunnet kledningens alder.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Prefabrikerte W-takstoler av tre fra byggeåret.
Undertak av trebord (rupanel).
Lufting av takkonstruksjonen via spaltebord ved takutstikk (gesims) og ventiler i gavlvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utett ved gjennomføringer øker risiko for lekkasje inn på loft. Fuktskjolder skyldes eldre lekkasjer.



Undertaksduken er ikke avsluttet riktig ved pipe. Større risiko for lekkasje ved pipegjennomføring.



Undertaksduken er ikke avsluttet riktig ved pipe. Større risiko for lekkasje ved pipegjennomføring.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med varierende alder. Eldste vinduer er fra byggeår, og nyeste er fra 2021.
Vinduer fra byggeår er i kjellerstue. Her er det ene glasset sliftet ut og er datostemplet 1986.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Påviste avvik gjelder for vinduer fra opprinnelig byggeår (kjellerstue og blyglassvindu i trappeløp).

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinuder fra byggeår har en kort gjenværende restlevetid og det må på sikt påregnes kostnader til skifte av de eldste vinduer.

TG 1 Dører

Malt og profilert inngangsdør med glass og sprosse (ornamentglass) - dør fra 2009.
Malt balkongdør i tre fra kjøkken til balkong og fra vaskerom til terreng (2014).
Skyv-tett dør til terrassen.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong er fra byggeår og er bygget som en forlengelse av etaskeskiller.
Terrasse mot hage er etablert 2007 som egeninnsats av selger.
Etablert med betongpilarer ned i grunnen. Bærende bjelker og bjelkelag før terrassebord med spalte.
Malt rekkverk med stående spiler.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv med; parkett, fliser og belegg.
Vegger med; malt trepanel, malte plater, malt tapet og pusset mur.
Himlinger med; malt trepanel, malte ruteplater

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater.

Sprekk i flisfuger iog løse fliser i entré.
Merkbar bevegelse i parkettgulv i underetasje og første etasje.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Fliser som er løse anbefales relimt.
Bevegelser i parkettgulvet kan med tiden medføre sprekker/fraglidning av skjøter

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunnen.
Etasjeskiller består av trebjelkelag fra opprinnelig byggeår.

Det er etter NS 3600 sine krav valgt 2 tilfeldige rom for hver etasje ved vurdering/måling av skjevheter.
Det er målt lokalt avvik (innenfor 2 meter) og totalt avvik (hele rommet) for del av kjøkken og soverom mot gårdsplass 1. etasje samt kjellerstue og soverom mot garasje for underetasje uten å finne avvik etter NS 3600 sine toleranser.
Underetasje:
Kjellerstue - lokalt avvik er målt til 4 mm og totalt avvik er målt til 14 mm.
Soverom - lokalt avvik er målt til 5 mm og totalt avvik er målt til 12 mm.
1. etasje:
Kjøkken - lokalt avvik er målt til 6 mm og totalt avvik er målt til 10 mm.
Soverom - lokalt avvik er målt til 5 mm og totalt avvik er målt til 9 mm.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe fra byggeår.
Peis med innsats første etasje og vedovn i underetasje.

Tilstandsrapport

Sotluke i underetasje.

Forrige feiing 2024
Forrige tilsyn 2021 - ingen anmerkninger/avvik



Mindre en 30 cm fra ildsted til brennbart materiale

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Oppofret tregulv som er isolert og lagt med parkettgulv.
Vegger er etterisolert og utførte for vegger mot grunn.

Hulltaking er gjennomført i skyvedørsgarderobe mot kjølerom for oppforet tregulv og for utformet vegg mot grunnen uten å finne spor av skjulte skader eller for høyt fuktnivå. Målinger med pigger i trevirke viser fuktkvote i trevirke fra 10,8% - 11,4%

TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp. Rekkverk med stående spiler. Håndløper.

TG 1 Innvendige dører

Malte og profilerte dører.
Fineste og glatte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Galvanisert sluk under dusjkabinettet



Oversiktsbilde av bad underetasje

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vegger ruindt badet er av lettklinkerblokker. Badet har et dusjkabinett og det har ikke vært direkte fuktbelastning på gulv og vegger i dusjsonen.
Våtrommet har passert sin levetid og våtrommet står foran oppgradering.

ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fornyet i 2014 som egeninnsats. Lagt nytt røropplegg, nytt sluk og nytt belegg.
Det finnes dokumentasjon på vannrør og sluk. Belegg er lagt som egeninnsats.
Våtrommet er vurdert etter TEK 10.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Tapetserte vegger.
Tak-ess.

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Vinylbelegg med oppbrett.

Gulvet er flatt og sluket er ikke laveste punkt.

Årstall: 1975

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er registrert knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak
- Det må vurderes tiltak når badet/våtrommet skal oppgraderes
- Til tross for knirkelyder i gulvet, virker gulvets funksjonalitet ellers intakt, men tiltak kan ikke utelukkes.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Tilstandsrapport

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk.
Vinylbelegg med oppbrett.

Årstall: 2014

Vurdering av avvik:
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Enkelte avslutninger for belegget er vurdert som ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

Ufagmessige avslutninger for gulvbelegget kan ha en konsekvens av å være utette. Det er liten fuktbelastning i rommet utover en eventuell lekkasje. For å sikre en tett løsning vil det anbefales å legge om belegget og bedre tetteløsninger og avslutninger.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Utslagsvask med blandebatteri. Opplegg for vaskemaskin.
Innredning med glatte fronter. Laminert benkeplate.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med fuktsensor.
Naturlig ventilasjon i himlingen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da vaskerommet ikke har en direkte våtsone. Det er påpekt formalitetsavvik for fall til sluk og det er utført et utvidet fuktsøk uten å avdekke noen unormale forhold på våtrommet.

Årstall: 1975

ETASJE > BAD MED WC

Generell

Det finnes faktura fra rørlegger og murer. Noen bilder. Badet er bygget av fagfolk. Elektrisk arbeid er utført på dugnad.

Våtrommet er vurdert etter referansenivå med TEK 10.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD MED WC

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger.
Tak-ess i himlingen.

Vindu står plassert i dusjens våtsone, men siden det er montert dusjkabinett er dette ikke vurdert som et reelt avvik.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD MED WC

TG 2 Overflater Gulv

Fallet til sluk er ca. 1:100 fra en side til slukside. Tilnærmet flatt på sluksiden av badegulvet.
Høydeforskjell er målt til 8 mm fra topp slukrist til topp flis foran dørterskel. 13 mm terskel som er limt med membran bak. Totalt 25 mm oppkant dersom membranen går til topp feielist. Kravet ved TEK 10 var 25 mm.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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.

Konsekvensen ansees som liten da det dusjes i lukket dusjkabinett.

ETASJE > BAD MED WC

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med dokumentert utførelse (faktura fra fagfolk).
Plastsluk

Sluk under dusjkabinett er kontrollert med bruk av mobilkamera grunnet trang tilkomst. En løs skrue i klemringen ble strammet under befaringen.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier



ETASJE > BAD MED WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med dobbel servant. Blandebatteri. Speil over servanter. Glatte og laminert skuffefronter.
Vegghengt wc.
Dusjkabinett med dusjgarnutyr.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD MED WC

TG 1 Ventilasjon

Elektrisk styrt vifte med fuktsensor.
Tilluftspalte ved dørterskel.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD MED WC

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da badet har hatt montert dusjkabinett siden byggeår. Det er utført utvidet fuktsikring i utsatte områder i badet uten å finne noen tegn til unormale fuktutslag.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN MED TRAPP OG UTGANG BALKONG

TG 1 Overflater og innredning

Crown kjøkkeninnredning med malte og profilerte fronter. Flislagt vegg mellom underskap og overskap. Laminert benkeplate. Oppvaskkum av kompositt med sidekum og sidefelt.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert stekeovn, mikrobølgeovn og platetopp med induksjon.

i 2021 ble alle fronter og skap lakkert, benkeplater byttet og vask ble byttet.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN MED TRAPP OG UTGANG BALKONG

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

Årstall: 2004 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kjøkkenventilatoren har passert over halvparten av sin forventede levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ventilatloren fungerer i dag, men grunnet alder kan skader plutselig oppstå.

SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Kjølerom bygget som «rom i rommet».
Panel på vegger og himling. Tregulv.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 1 Teknisk anlegg

KJøleaggregat er fornyet 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannrør består av kobber og plastrør.
Plastrør er etablert i 2014 ifbm oppussing av våtrom.

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

Avviket gjelder for eldste vannrør av kobber.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avviket gjelder for eldste vannrør av kobber.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av soil og plast.

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

Avviket gjelder for avløp av soil

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avviket gjelder for avløp av soil

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via veggventiler og ventiler i vinduer.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumper, 2 stk.
Varmepumpen for første etasje er fra 2013.
Varmepumpen for underetasje er fra 2021.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Avviket omfatter varmepumpen fra 2013.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Eldrevarmtvannstank, trolig fra byggeår. Ikke funnet datostempling.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Hovedkabel inn via luftstrekk. Inntektssikring på loft (skrusikringer).
Sikringsskap med automsikringer med jordfeilbryter og overspenningsvern.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det foreligger ingen samsvarserklæringer for endringer gjort på det elektriske anlegget.

Inntak og sikringsskap

3. 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 Da det elektriske anlegget mangler samsvarserklæring for utførte arbeid/endringer vil det anbefales en utvidet elkontroll av autorisert elektrovirksomhet

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn består av leireholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er omlagt 2007 med nye drensrør, utvendige isolering under bakken og ny fuktsikring.
Drensledningen har en spylepunkt/inspeksjonspunkt på baksiden av boligen. Mulighet for vedlikehold, spyling og kamerainspeksjon.

Vurderingen av dreneringen er vurdert på alder og beskrivelse av oppbygning.

Tilstandsrapport

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

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

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker som er pusset og malt utvendig og innvendig. Stedvis er også innvendig side grunnmur etterisolert og kledd innvendig side.
Fundament under grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Mindre sprekker/riss i en grunnmur av lettklinkerblokker vurderes som normalt for en bygningen med denne alder og med dette materialet (lettklinkerblokker). Ikke vurdert behov for tiltak, forhold vurderes som kosmetisk. Anbefales å tette riss dersom de utvider seg.

TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur i hagen av lettklinkerblokker som er forblendet med skifterflis.

Årstall: 2008 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.
• Lokal utbedring må utføres.
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Krav til rekkverk der hvor høydeforskjellen er mer en 0,5 m over bakkeivå.

Kostnadsestimatet er basert på ombygging av støttemuren. Dette vurderes ikke som behov for strakstiltak, med det vruderes til at lokale utbedringer av støttemuren ikke ansees som varige. Det er derfor lagt til grunn ombygging av muren ved kostnadsestimatet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





TG IU Terrengforhold

Tomten er vurdert ut i fra flyfoto. Tomten er snødekket under befaringen noe som gjør vurderingen vanskelig.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendig hovedvannledning består av kobber fra innvendig tilknytning til utvendig stoppekran. Fra utvendig stoppekran til kommunal anboring er det lagt plast (PEL) i 2010.
Bunnledning avløp av soil fra byggeår (1975)

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det vil anbefales å gjennomføre en kamerainspeksjon av avløp for å se på bunnledninger mellom bolig og kommunal tilkobling. Dette kan medføre en rimeligere kostnad for omlegging dersom soil bunnlending kan la seg strømperehabilitere i stedet for å måtte graves opp.

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

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

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Eiendommen ligger i et flomutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.
• Eiendommen ligger i et rasfarlig /skredutsatt område i henhold til kommunedelsplan/NVE.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Vurder sikring mot ras på eiendommen.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

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

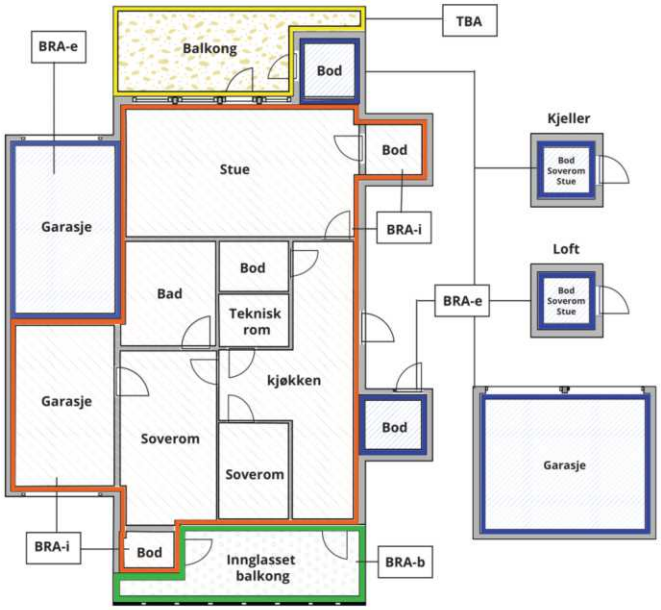
Hva er måleverdig areal?

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.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	110			110	
Etasje	120			120	57
Loft					
SUM	**230**				**57**
SUM BRA	**230**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré /gang med trapp, kjellerstue, garderobe, kjølerom, bad, teknisk rom, soverom, soverom 2, garasje		
Etasje	Stue med utgang terrasse, kjøkken med trapp og utgang balkong, gang, vaskerom, bad med wc, soverom, soverom 2		
Loft	Kryperom		

Kommentar

Bruksareal (BRA) er oppmålt under befaringen med bruk av avstandsmåler. Det er rommenes bruk ved befaring som definerer rombeskrivelsen, selv om det kan være avvik for bruken av rom, opp mot godkjente byggetegninger. Eventuelle avvik kommenteres dersom opprinnelige eller godkjente byggetegninger finnes. Avvikene beskrives under "lovlighet" i denne rapporten.

Arealer oppgis uten bruk av desimaler. Måles en etasje opp til f. eks 40,55 m² blir tallet avrundet opp til 41 m², eller 40,49 m² som rundes ned til 40 m².

Takhøyde 1. etasje ca. 2,37 - 2,38 m
Takhlyde underetasje ca. 2,32 - 2,43 m
Enkelt gulvet loft med rom for lagring. Loft er ikke oppmålt.

Tillegg: balkong på ca. 17 m² som er overbygget av utspring for hovedyttertaket. Terrasse er på ca. 37 m² som er delvis overbygget

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre og ubetydelige romendringer for boligen. Endringer anses ikke for å være søknadspliktige. Det er gjort mindre endringer på fasader i boligen. Forholdene som er utført er endring av balkongdørens plassering hvor dørens opprinnelige plass er tettet og døren er plassert hvor det tidligere var et vindu.

Nyere håndverkstjenester

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

Bjørnerud Takst AS
Semsmoveien 108
3302 HOKKSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.1.2026	Kjetil Bjørnerud	Takstingeniør
	Stig Åge Hilstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	28	166		0	772.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rabbenveien 66

Hjemmelshaver
Hilstad Stig Åge, Hilstad Tove Andersen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Åskollen i etablert boligfelt. Dagligvarebutikk i nærområdet men ytterlig servicetilbud i Drammen. Bussforbindelser i nærområdet for buss til Drammen og omegn.
Barnehager, barne- og ungdomsskole på Åskollen.
Togforbindelse fra Drammen stasjon.

Adkomstvei

Offentlig vei til privat eiendom.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er styrt av reguleringsplan og kommuneplan.

Reguleringsplan: REGULERINGSPLAN FOR SOLUMSTRAND, DEL AV GNR. 28, BNR. 1.
Formål; boliger

Kommuneplanens arealdel for dette området.
Formål: boligebebyggelse

Om tomten

Tomten er under befaringen snødekket. Beskrivelsen er derfor basert på flyfoto.
Eiendommen ligger io skrånet terreng. Tomten er opparbeidet med plen opg hekk i eiendomsgrensen mot Sør og Vest. Gruset innkjøring/gårdsplass.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikrign ASA	32702694	Fullverdi		

Kommentar
Forsikring opplyst, forutsettes at er i orden.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest som er fra Januar 1976 for oppføringen av bolig med garasje.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsdata		Info om eiendommen er hentet fra eiendomsverdi.no og kommunens nettkart. Undertegnede kan ikke stilles til ansvar for feil info om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Eier		Gitt opplysninger om boligen og eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift		Gjennomlest og vurdert	Gjennomgått		Nei
Megler		Megler har oversendt relevant informasjon om eiendommen.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		byggetegninger er gjennomlest via Drammen kommunes innsynsløsning	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

•For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•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.

Forutsetninger

•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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. 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.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

•Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Eier har eid/bebodd boligen siden 2002, eller ca. 23-24 år og gitt opplysninger om boligen og eiendommen ved befaringen, viser til egenerklæringen.

Boligen har opprinnelig byggeår oppgitt til 1975. Boligene har derfor opprinnelig et referansenivå med byggeforskrifter av 1969. Bestemmelser og utførelse av bygninger fra 1969 - 1985.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Drammen

Oppdragsnr.
83260018

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Stig Åge Hilstad	Tove Andersen Hilstad

Gateadresse
Rabbenveien 66

Poststed	Postnr
DRAMMEN	3039

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 32702694

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Bad i sokkeletasje er fra byggeår. Fungerer normalt, men oppfyller ikke krav til tetthet.

Document reference: 83260018

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Membran, tettesjikt og flisarbeid i forbindelse med ombygging av bad i 2014 utført av Vestfold Mur Og Flis. Aksnes Rør har utført utskiftning av vann og avløpsrør på bad og vaskerom. Selger har selv lagt våtromsbelegg på vaskerom i forbindelse med oppussing i 2014.
Arbeid utført av	Vestfold Mur Og Flis / Aksnes Rør

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Alt av vann, avløp og tettesjikt oppgradert

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørarbeid ved ombygging av bad og vaskerom i 2014. Alt av vann og avløp byttet. Utført av Aksnes Rør. Utskiftning av vannledning fra anboring under gaten, og til utvendig stoppekran utført av Ragnar Løken/ Ivar Hansen Graveservice i 2010. Selger har selv lagt opp vannledning til drivhus og utvendig kran ved garasje.
Arbeid utført av	Aksnes Rør / Ragnar Løken Rørleggermester AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke problemer, men dreneringen ble byttet i 2007. Yttermur under bakkeplan ble samtidig isolert. Det finnes spor av saltutslag, men det har aldri vært fuktproblemer.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Hadde en utbedring av taklekkasje på undertak over balkong i 2024

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det finnes 2 gamle setningskader i gulv. Disse har vært stabile i alle år. Ett punkt i hjørnet i kjellerstue. Det andre i soverom ved garasje. Begge punkt ligger under parkettgulv.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Vi hadde noen tilfeller av maur sommeren 2006. Dette problemet ble borte etter bytte av drenering i 2007.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Bytte av innmat i sikringskap i 2008? Hadde ett firma fra Asker som utførte arbeidet, men firmaet gikk konkurs, og vi fikk aldri dokumentasjon eller faktura på jobben. Har ellers hatt privat hjelp av en utdannet elektrikker på mye i huset. Har byttet en del stikkkontakter og lysbrytere uten hjelp av fagmann. Hadde Bravida for retting av kabel til varmtvannsbereder etter elkontroll. Oljekamin og oljetank fjernet av selger. Vedovn i sokkel installert av selger. Peisinnsats i stue installert av selger.
Arbeid utført av	Ukjent firma som gikk konkurs

Document reference: 83260018

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: El kontroll i 2025 Fant feil kabelinnføring til varmtvannstank, og manglende instruksjoner i sikringskap. Rettet av Bravida 2025.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Alt av oppussing, bytting av vinduer og dører er utført av selger. Utlekting og etterisolering er utført av selger. Alle gulv av parkett eller laminat er lagt av selger. Våtromsbelegg på vaskerom er lagt av selger. Terasse er bygget av selger. Bytte av drenering er utført av selger. Flisgulv på kjøkken og vindfang er lagt av selger.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Terasse er bygget av selger. Det ble utrørt en reparasjon av undertak over balkong av selger.

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 83260018

Tilleggskommentar

Huset og eiendommen har blitt vesentilg oppgradert og modernisert de årene vi har bodd her. Det er ikke mulig for oss å huske alle detaljer.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 83260018

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Åge Hilstad	8d806d56b47743000e54 2154d80b7656ed86b3b9	19.01.2026 14:36:19 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tove Andersen Hilstad	99ce92e30b4cd88a7eaa 4850c675e319c3319fb4	30.01.2026 08:06:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 83260018

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Kommunalforvaltningen

FERDIGATTEST

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 1.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Rabbenveien 66				

Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak
Nybygg	enebolig m/garasje	20/8.74	dato 10.10.74 sak 615

Byggherrens navn	Adresse	Telefon
Reistad bygg A/S	3425 REISTAD	

Anmelderens navn	Adresse	Telefon
do.	do.	

Ansvarshavendes navn	Adresse	Telefon
Arne Kr. Solli, Reistad bygg	3425 REISTAD.	

Arbeidet er besiktiget i samsvar med bygningslovens § 99.
Det er ikke funnet forhold som er i strid med vilkårene for byggetillatelsen og gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Drammen den 5.1.76

Drammen Bygningsmyndighet
6/2-76 AW

bygningssjefen
Erling Rustad

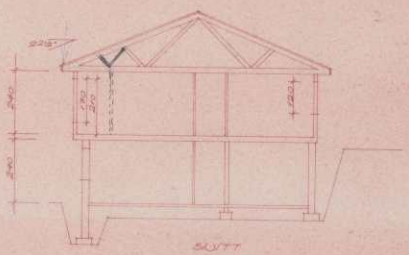
Sendes:

- [x] byggherren
- [ ] anmelderen
- [x] ansvarshavende
- [ ] byggeløyvemyndighet
- [ ]
- [ ]

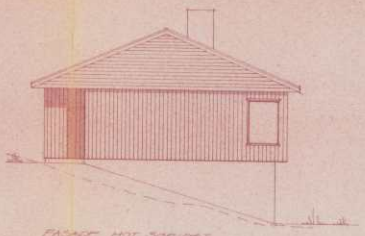
Uten særskilt godkjenning må bygningen eller del av den ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i byggetillatelsen, jfr. § 93.

KFS-blankett 5-013-05.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2129 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo

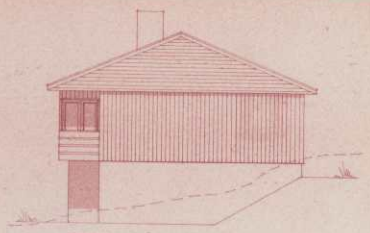
L 0 1 4 H / 35273393 Geomatikk
26/186 11 Tegning



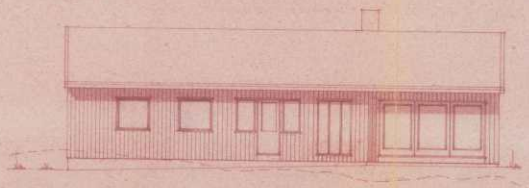
SNITT



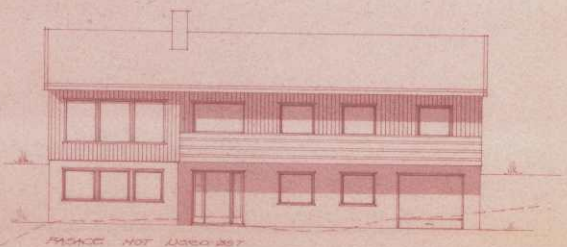
FASADE MOT SØR-ØST



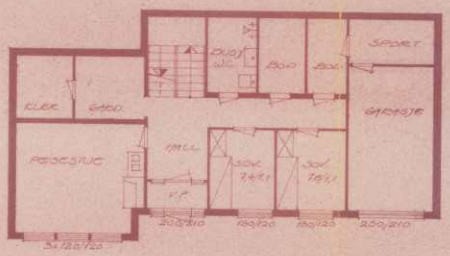
FASADE MOT NORD-VEST



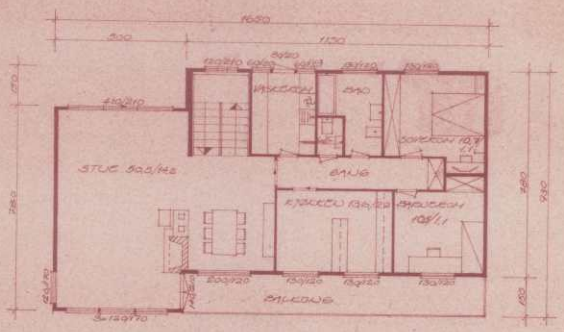
FASADE MOT SØR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST



PLAN UNDERETASJE



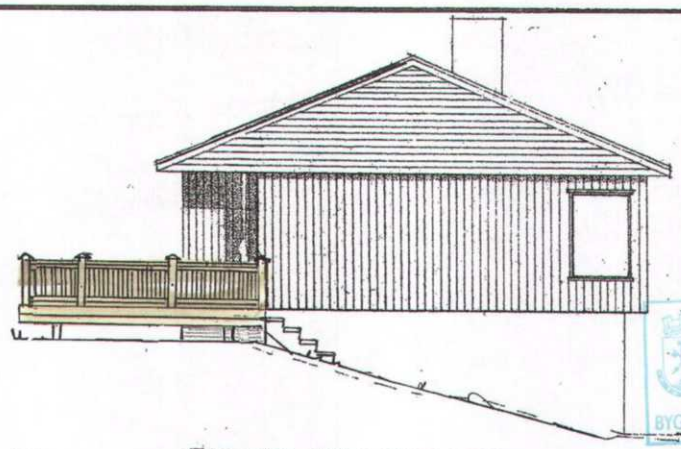
PLAN 1. ETASJE

Godkjent 11/11-74
for Drammens Bygningsråd
Schü

DRAMMENS BYGNINGSRÅD J.NR. 74/1886

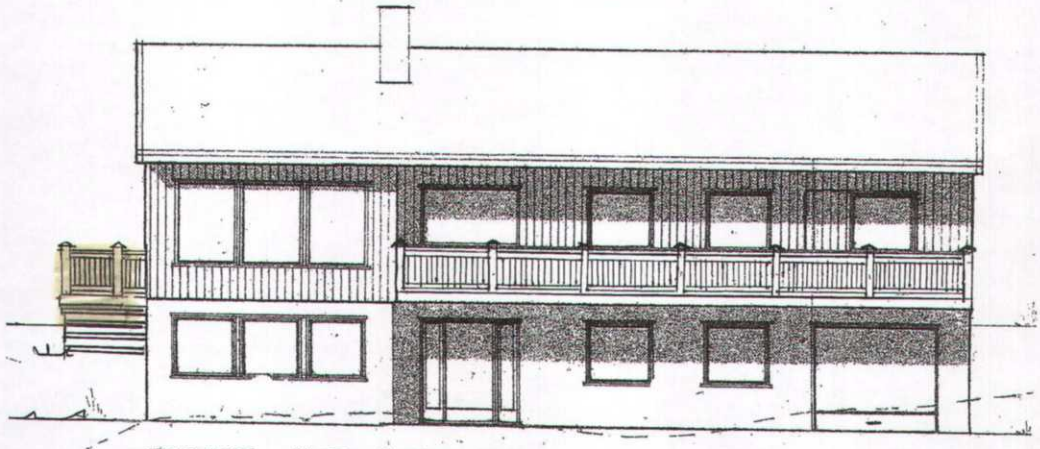
TEGN. Pål Ø.	MÅL. 1:100	REISTADHUS TYPE 660 T
KONT. Pål Ø.		
PLANER, SNITT OG FASADER		CUGBOLIG RABBENVEIEN 66

0 2 R K 6 / 129030 Geomatikk
28/166/0/0 4148 Tegning
Drammen Kommune



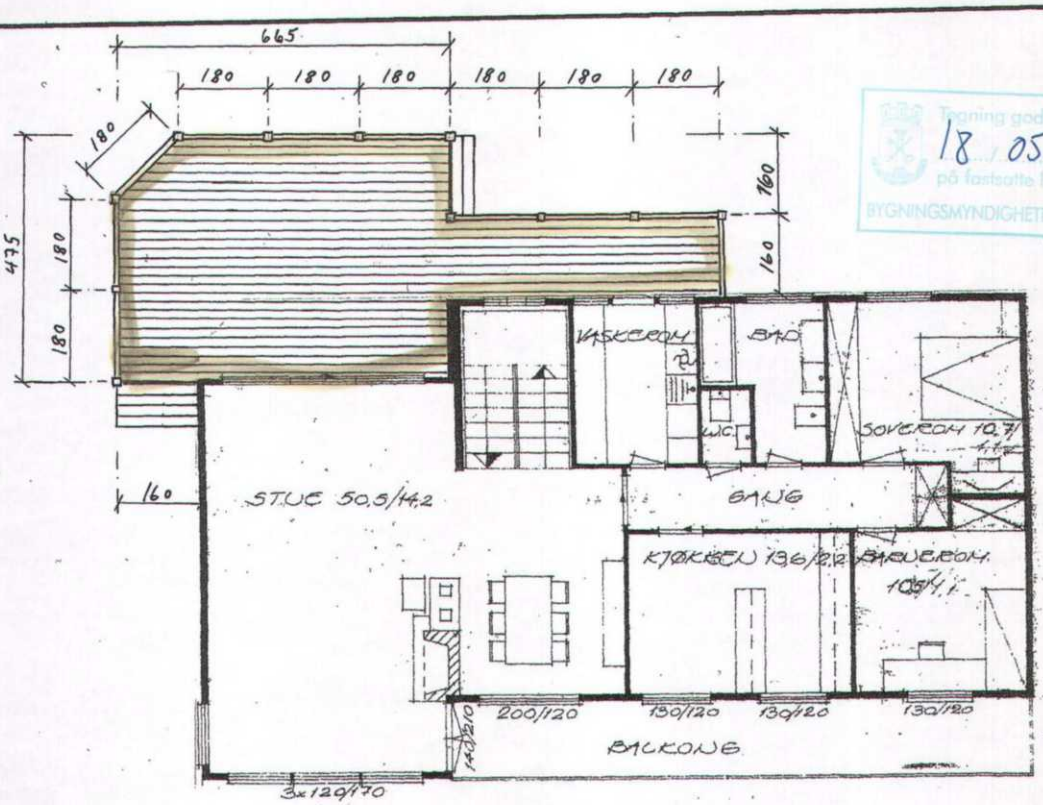
FASADE MOT SØR-ØST

Tegning godkjent
18 05 2007
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



FASADE MOT NORD-ØST

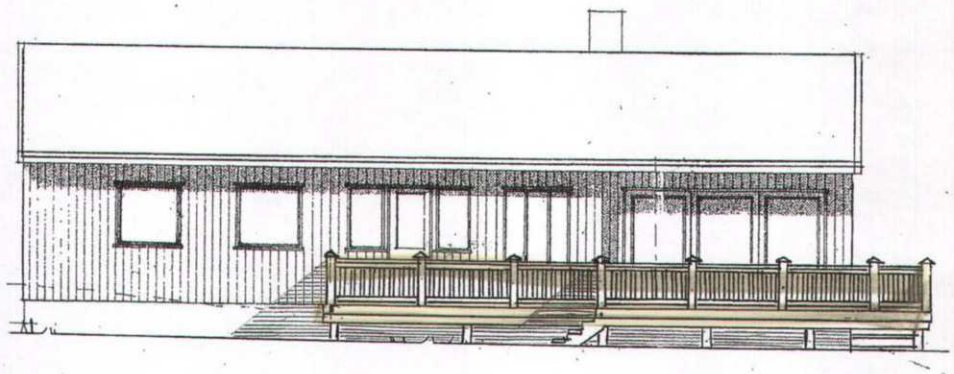
Vedlegg 5



Tegning godkjent
18 05 2007
på fastsatte betingelser.
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

PLAN 1. ETASJE

Tegning godkjent
18 05 2007
på foreløpig betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN



FA 1 C HOT SØR-VEST

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**28**	**166**	**0**	**0**	Rabbenveien 66, 3039 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)	772.3m^2
Brann-/eksplosjonsfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	772.3m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	772.3m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

Ja

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
3301 060226-12	REGULERINGSPLAN FOR SOLUMSTRAND, DEL AV GNR. 28, BNR. 1. (18.2.1971)	Boliger	771.78m^2
3301 060226-12	REGULERINGSPLAN FOR SOLUMSTRAND, DEL AV GNR. 28, BNR. 1. (18.2.1971)	Kjørevei	0.53m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060210-7	REGULERING AV NYVEIENOMRÅDET I NØSTED BYGNINGSDISTRIKT. (10.6.1949)
060215-15	REGULERINGSPLAN FOR EN DEL AV EIENDOMMEN STORE SOLUM. (1.3.1956)
0602386	Områderegulering for Knive og Lolland (22.3.2022)

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:

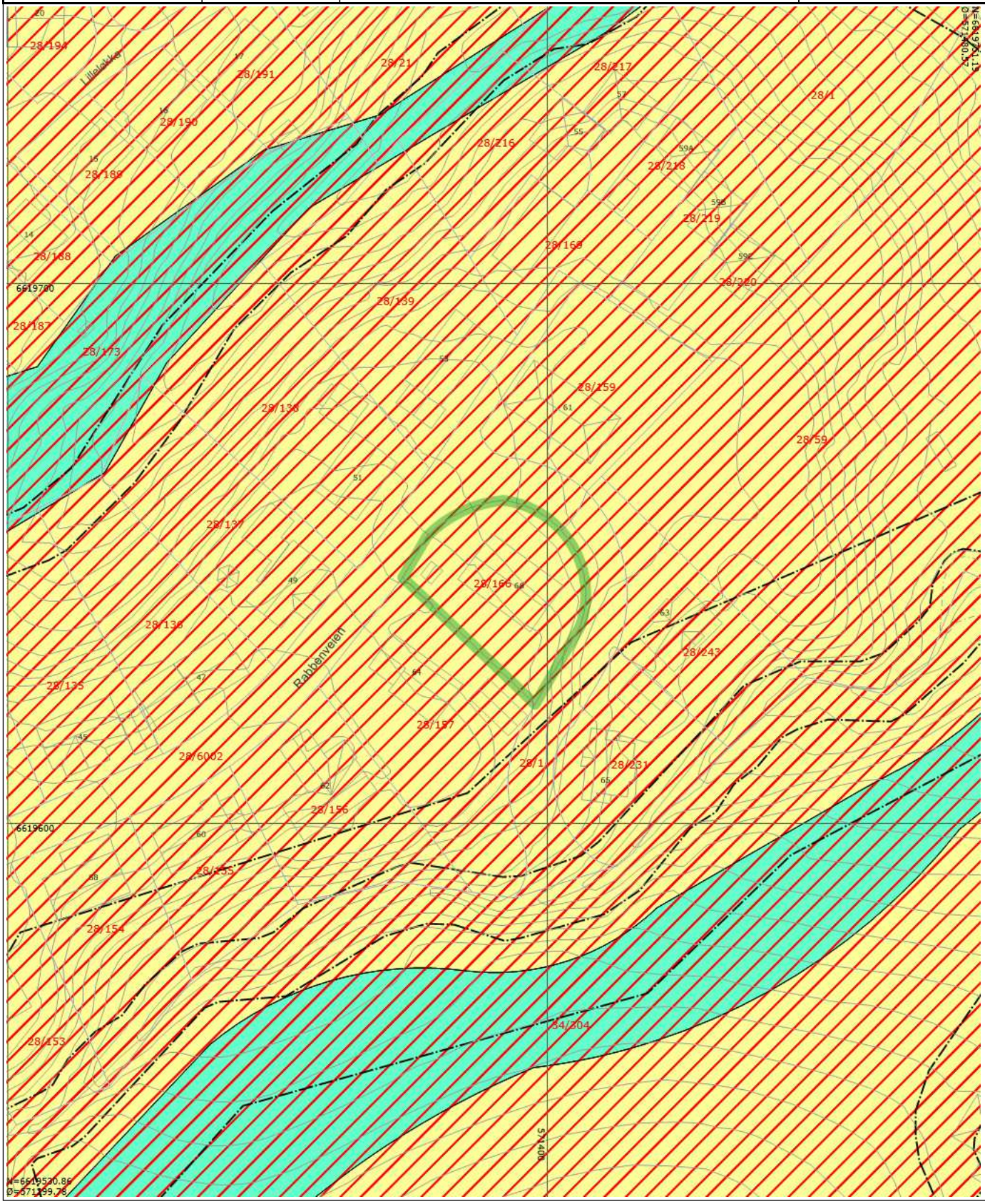
Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rabbenveien 66 3039 DRAMMEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

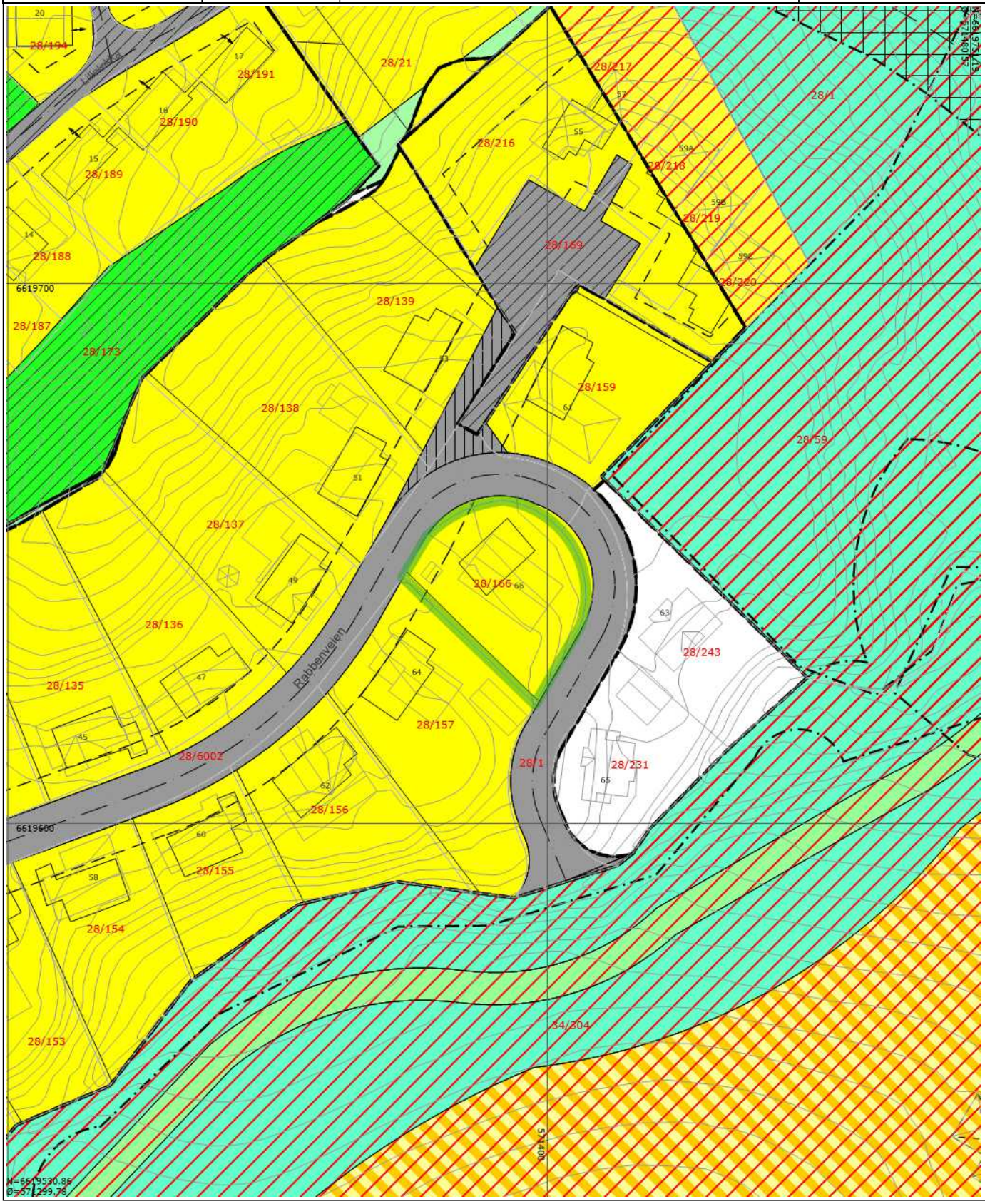
Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Taksprang	Udefinert bygning	Bygning
Gang- og sykkelveg	Elv og bekk	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
Grense for arealformål	Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner
Bevaring naturmiljø	Ras- og skredfare	Flomfare
Brann-/eksplosjonsfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Blå/grønnstruktur - Nåværende
KpOmråde		

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rabbenveien 66 3039 DRAMMEN			
Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR SOLUMSTRAND, DEL AV			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Elv og bekk
- Høydekurve
- Forsenkningskurve
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Eiendomsteig
- RpFareGrense
- RpBåndleggingGrense
- RpGrense
- RpFormålgrense
- Avkjørsel - både inn og utkjøring
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Planlagt bebyggelse
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Boligområde
- Kjøreveg
- Park
- Privat veg
- Felles avkjørsel
- Felles lekeareal
- Felles grøntareal
- Båndlegging for regulering etter pbl.
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Brann-/eksplosjonsfare
- Annen fare
- Boligbebyggelse
- Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)
- Blå/grønnstruktur
- Turveg

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**28**	**166**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	158411539	0	Tatt i bruk	Bolig	260	0	0	260

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6619644 Øst: 571395 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk	05.01.1976	16.12.2004	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	260	5	Kjøkken	1	1	Rabbenveien 66	28	166	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	160	0	160

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	100	0	100

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**28**	**166**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	772,8	774	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
27.08.1974	Nei	Nei	Nei			Nord: 6619642.92 Øst: 571391.57 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			28/166	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			28/166	0
Oppmålingsforretning	12.11.2012	14.11.2012	12/2865	Mottaker	28/319	4377.8
					28/135	0
					28/133	0
					28/131	0
					28/152	0
					28/136	0
					28/139	0
					28/157	0
					28/145	0
					28/159	0
					28/243	0
					28/150	0
					28/132	0
					28/129	0
					28/164	0
					28/153	0
					28/148	0

				28/137	0
				28/242	0
				28/149	0
				28/155	0
				28/130	0
				28/241	0
				28/20	0
				28/134	0
				28/154	0
				28/251	0
				28/151	0
				28/146	0
				28/140	0
				28/166	0
				28/54	0
				28/147	0
			Avgiver	28/1	-4377.7
				28/138	0
				28/55	0
				28/156	0
				28/169	0
Kart- og delingsforretning	30.01.1975		Mottaker	28/166	774
			Avgiver	28/1	-774

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
158411539	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	260	0	260

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Rabbenveien	66			Nord: 6619644 Øst: 571395 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø Grunnkrets 718-Tangen-Åskollen 18 Postnummerområde 3039-DRAMMEN Stemmekrets 11-Åskollen SKOLEKRETS 4-Åskollen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig		

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
772,8	Nord: 6619642,92011826 Øst: 571391,56999612 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Utskriftsdato: 19.01.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabbenveien 66, 3039 DRAMMEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
06008834	187	07.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	92

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Utskriftsdato: 19.01.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	28	**Bruksnr.**	166	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rabbenveien 66, 3039 DRAMMEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 814,59 kr
Vann	4 094,19 kr
Sum	**10 908,78 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr
					Sum	**2 580,60 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS
Sammen gjør vi alt avfall til verdi

Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 28	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse: Rabbenveien 66, 3039				
Referanse: 83260018				
Avtalenummer: 1153456				
Dato: 19.01.2026				

Årsgebyr renovasjon: Kr 5201,25 ,-
Antall terminer: 2 (Privat)
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Standard renovasjon
Forfall neste faktura: Februar

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 28	Bnr: 166	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Rabbenveien 66 3039 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Hekk
Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	Teiggrensepunkt	Teiggrense fiktiv
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Taksprang	Trapp inntill bygg
Veranda	Sti	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Bru
Trapp	Udefinerte bygg	Bolig
Garasje og uthus	Eiendom	Gang- og sykkelveg
Veg	Brukonstruksjon	Elv og bekk
Kanal og grøft	Gatelys (belysningspunkt)	Mast
Forsenkningskurve	Høydekurve	Lekeplass
Bebygd område	Dyrka mark	Skog
Annet		

Kommunereformen: Endring av gårdsnummer i Svelvik, Nedre Eiker og Drammen

Nye gårdsnumre fra 1. januar 2020

Alle eiendommer i Norge er registrert med et gårds- og bruksnummer (GBNR) i det nasjonale eiendomsregisteret (matrikkelen). Kartverket krever at alle eiendommene i en kommune skal ha et unikt nummer.

I forbindelse med kommunesammenslåingen vil alle gårdsnumrene i Svelvik, Nedre Eiker, og noen gårdsnumre i Drammen, bli endret. Endringene trer i kraft 1.1.2020.

Automatisk oppdatering av offentlige registre

Folkeregisteret, Enhetsregisteret, NAV m.fl. vil få oppdaterte data fra matrikkelen automatisk. Du som eier trenger ikke å gjøre noe.

Eiendommene som overføres fra Nedre Eiker kommune har gårdsnummer:

- 1-50
- Endring: Gårdsnummer 1 – 50 gis et tillegg på + 200 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 endres til 201.

Eiendommene som overføres fra Svelvik kommune har gårdsnummer:

- 1-40
- Endring: Gårdsnummer 1 – 40 gis et tillegg på + 300 i ny kommune
  Eksempel: Gårdsnummer 1 til endres til 301.

Eiendommene som overføres fra Drammen kommune har gårdsnummer:

- 1-85, 101-117
  Disse er uendret
- 410 endres til 110
- 413 endres til 113

Virksomheter med egne eiendomsregistre

En del virksomheter i kommunene har informasjon i registre/programmer som ikke er knyttet direkte til matrikkelen og dermed ikke får rettelsene innført automatisk. Det kan for eksempel være et Excel-ark eller et fagsystem. Andre registre får ajourføringer direkte fra matrikkelen et fåtall ganger i løpet av året.

- Forvaltere av slike registre må være oppmerksomme på at en god del av matrikkeldataene vil endres over natten 31.12.2019 til 01.01.2020.
- Nye veinavn og nye adresser er allerede innført i matrikkelen og tatt i bruk.
- Forvaltere av andre analoge registre eller arkiver i papirform møter den samme utfordringen.

Nødvendige tiltak bør iverksettes av den/de som forvalter slik informasjon for å forberede seg på denne situasjonen i god tid før 01.01.2020.

Les mer om kommune- og regionreformene på
https://www.kartverket.no/kommunereform/

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**28**	**166**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	28	166	0	0	1	772.87m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	173.94m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	772.87m^2
Brann-/eksplosjonsfare	772.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	772.87m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060226-12	REGULERINGSPLAN FOR SOLUMSTRAND, DEL AV GNR. 28, BNR. 1.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	772.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	772.34m^2
Kjørevei	0.53m^2

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**28**	**166**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	28	166	0	0	1	772.87m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Enebolig	1	173.94m^2

Arealplaner

Gjeldende forhold i kommuneplan som berører analyseområdet

Fare/sikring/hensyn/båndlegging	Areal
Ras- og skredfare	772.87m^2
Brann-/eksplosjonsfare	772.87m^2

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	772.87m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
060226-12	REGULERINGSPLAN FOR SOLUMSTRAND, DEL AV GNR. 28, BNR. 1.	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	772.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	772.34m^2
Kjørevei	0.53m^2

Datasett uten treff (0)

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

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

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	28	166	0	0

Adresse:	Rabbenveien 66, 3039 Drammen

	Ja	**Nei**
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	15.01.2021	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	16.05.2024	
Merknader til feiingen:	Mye sot	

	Ja	**Nei**
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Ikke utfakturert 2026	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 19.01.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

Stig Åge Hilstad
Rabbenveien 66
3039 DRAMMEN

Dato: 15.01.2021
Saksnr.: 20/14590-2
Deres ref.:

F05 Rabbenveien 66, 28/166, Drammen, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT – INGEN AVDEKKEDE FORHOLD

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 15.01.2021 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

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

Til stede ved tilsyn:
Eier/representant for eier: Tove Hilstad

For feiervesenet: Daniel Granlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra

alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Feierseksjonen
Organisasjonsnummer
939214895

Postadresse
Langesgate 11
3044 Drammen

Besøksadresse
Kobbervikdalen 65
3036 Drammen

Telefon 32 04 44 40
Mail: feierseksjonen@drbv.no
Web: www.drbv.no

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Med hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

Resultat etter brannforebyggende tiltak

16.05.2024

Til HILSTAD STIG ÅGE,
HILSTAD TOVE
ANDERSEN

Gjelder Rabbenveien 66-H0101

Ref. saksnr: 2024/8354

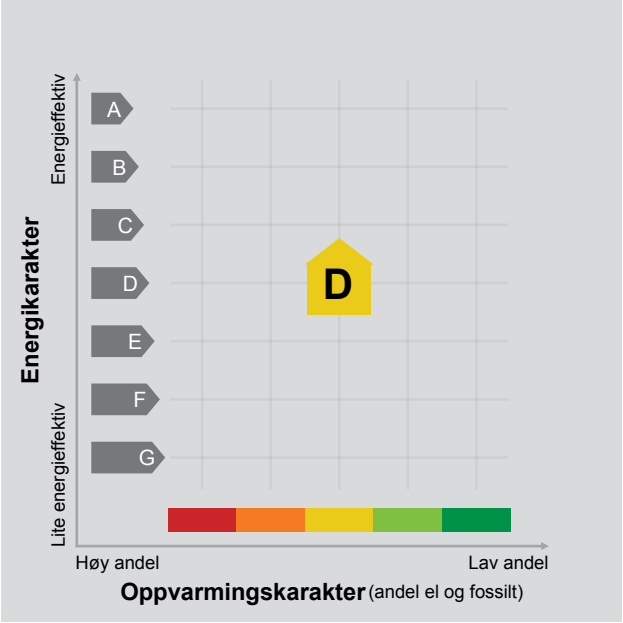
Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

ENERGIATTEST

Adresse	Rabbenveien 66
Postnummer	3039
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	28
Bruksnummer	166
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158411539
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	4387b3f9-60b2-41ed-8307-8e7d2829776a
Dato	10.05.2024



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk 24 606 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 132 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 001 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Redusér innetemperaturen
- Etterisolering av yttervegg
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	230
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rabbenveien 66
Postnummer: 3039
Sted: DRAMMEN
Kommune: Drammen
Bolignummer: H0101
Dato: 10.05.2024 21:19:11
Energimerkenummer: 4387b3f9-60b2-41ed-8307-8e7d2829776a

Kommunenummer: 3301
Gårdsnummer: 28
Bruksnummer: 166
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 158411539

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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 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 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: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 18: 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 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Rabbenveien 66

Nabolaget Solumstrand/Åskollen søndre - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Åskollen skole (1-7 kl.) 444 elever, 21 klasser	15 min 1.3 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 644 elever, 43 klasser	13 min 8.8 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl.) 258 elever, 15 klasser	14 min 9.4 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 366 elever, 26 klasser	14 min 9.8 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 8.7 km
Heltberg vgs. Drammen	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Knivealleen Linje 37, 91	3 min 0.2 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	11 min 6.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

BARNEHAGER

Helleristningen barnehage (1-5 år) 14 barn	16 min 1.3 km
Espira Kniveåsen barnehage (1-5 år... 110 barn	17 min 1.4 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 60 barn	19 min 1.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Åskollen	15 min
Rema 1000 Åskollen	16 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Strømsø Senter	10 min
Boots apotek Strømsø Senter	10 min
Strømsø Vinmonopol	11 min

SPORT

Glassverkhallen	15 min
Åskollen idrettspark	17 min
InterPadel Drammen	6 min
PDL Center Drammen	7 min

«Hyggelige mennesker, god standard, rolig, trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 94/100

—

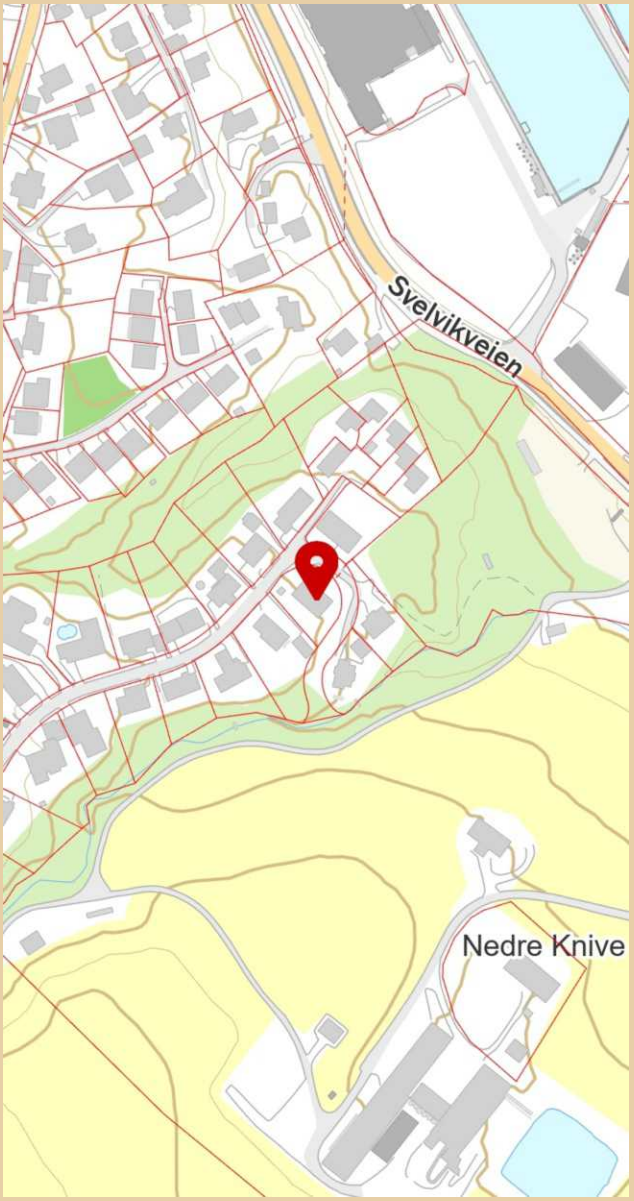
Trafikk
Lite trafikk 93/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 93/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Rabbenveien 66, 3039 Drammen
Gnr. 28, Bnr. 166, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
83260018

Meglerforetak: PrivatMegleren Drammen

Saksbehandler: Svein Liavaag

Telefon / Mobil: 40 00 23 28 / 905 35 204

E-post: svein.liavaag@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. 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 avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.
