

PROAKTIV



LENSMANNSTIEN 43





Våre kontorer

TRØNDELAG

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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

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

Jæren

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 10, i Drammen kommune

Prisantydning: 3.200.000,-

Omkostninger: 9.990,-

Andel fellesgjeld: 852.117,-

Totalpris: 4.062.107,-

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 4/3

BRA: 123 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Garasjeplass i felles rekkegarasje med el-billader.

Tomt: 67428 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7.411,-

Felleskostnader inkl.: Kommunale avgifter, felles forsikring, digitale tjenester, løpende driftskostnader, forretningsførsel m.m.

Energimerke: Energiklasse: mørk gul E.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	15	16	20
Fasade/utendørs	Gang	Stue/kjøkken	Baderom
22	26	28	32
Soverom	Plantegninger	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon
38	75		
Vedlegg	Budskjema		

”

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

Partner / Eiendomsmegler:
Ola Skarra Arnesen



Ola Skarra Arnesen
Salgsleder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 454 89 363
E-post: ola@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - Din trygghet

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

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

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

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
Ola Skarra Arnesen

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

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

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / Område: Konnerud

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

Beliggenhet

Velkommen til et flott rekkehus i Lensmannsstien 43 på Konnerud. Nærområdet utmerker seg som et svært barnevennlig og praktisk boligområde for familier i alle livsfaser. Her bor du med trygg og kort vei til barne- og ungdomsskole, gode barnehager og et variert fritidstilbud. For de yngste barna er det gang- og sykkelavstand til Konnerud skole. I tillegg ligger Hallermoen og Vestbygda barneskole godt innenfor rekkevidde. Elever på ungdomstrinnet har kort og enkel vei til Svensedammen ungdomsskole. I tilknytning til ungdomsskolen finner du et komplett idrettsanlegg. Konnerudhallen, idrettshuset og moderne kunstgressbaner samler idrettslaget og gir et trygt, aktivt fritidsmiljø for barn og unge rett i nærheten.

Gangavstand til bussholdeplass. I Drammen sentrum har du togstasjon med god kommunikasjon til store deler av Øst- og



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Lensmannsløkka Linje 21, 22N	2 min	🚶	0.2 km
🚶	Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	10 min	🚶	5.4 km
✈️	Sandefjord lufthavn Torp	58 min	🚶	
✈️	Oslo Gardermoen	1 t 17 min	🚶	

DAGLIGVARE

	Rema 1000 Konnerud	17 min	🚶	
	Kiwi Konnerud	18 min	🚶	

VARER/TJENESTER

🏪	Konnerudsenteret	21 min	🚶	
🏪	Konnerud apotek	17 min	🚶	

SPORT

⚽	Løvåsjordet nærmiljøanlegg Ballspill	6 min	🚶	0.3 km
⚽	Tolerud Balløkke Ballspill	7 min	🚶	0.4 km
🏊	Sporty24 Konnerud	17 min	🚶	
🏊	EVO Konnerud	20 min	🚶	



Vestlandet. Her har man også flytoget som tar deg ut til Gardermoen på ca. 1 time.

Bor du på Konnerud har du umiddelbar nærhet til fine turområder året rundt. Enten du ønsker en rolig søndagstur, en utfordrende toptur eller milevis med skiløyper på vinterhalvåret. Konnerud er kjent for sine fantastiske turstier og sitt omfattende løypenett. På vinterstid transformeres marka til et eldorado med milevis av nyoppkjørte

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

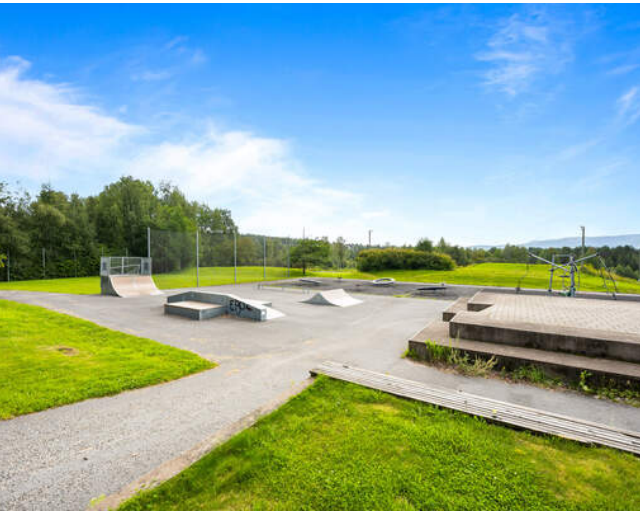
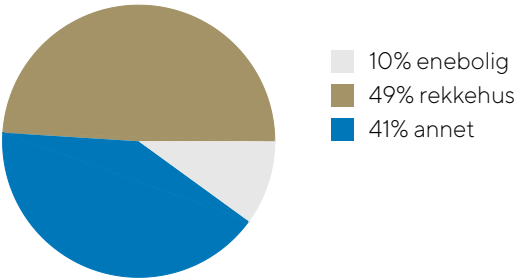
langrennsløyper. Sommer som høst innbyr terrenget til alt fra rolige søndagsturer med barnevogn til mer krevende toppturer.

Varme sommerdager nytes ved et av de mange populære badevannene i området, som Stordammen, Stegla og Vannverksdammen. Flere av disse har opparbeidede fasiliteter, og Vannverksdammen fungerer i tillegg som et ideelt knutepunkt for turer videre innover i marka.

Skulle været forhindre utendørsbadingen, ligger Drammensbadet en kort kjøretur unna med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier. Drammen Skisenter (Drammen Skimore) ligger kun en kort kjøretur unna og tilbyr både alpine utfordringer, parkfasiliteter og skiskole for hele familien. Ønsker du å slå ett slag golf er det ikke lange turen til Drammen Golfbane på idylliske Skoger. Banen har 18-hulls, driving range, velassortert proshop og hyggelig café.

Fra huset er det kort avstand til alt av butikker og moderne servicetilbud. Kort gangavstand ned til Konnerudsenteret som har flere butikker, frisør, spisesteder, legesenter, treningstilbud. Den daglige handelen kan gjøres ved blant

BOLIGMASSE



annet Rema 1000, Kiwi eller Meny på senteret. Ytterligere servicetilbud i Drammen sentrum.

Bebyggelse

Området består primært av småhusbebyggelse.

Adkomst

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

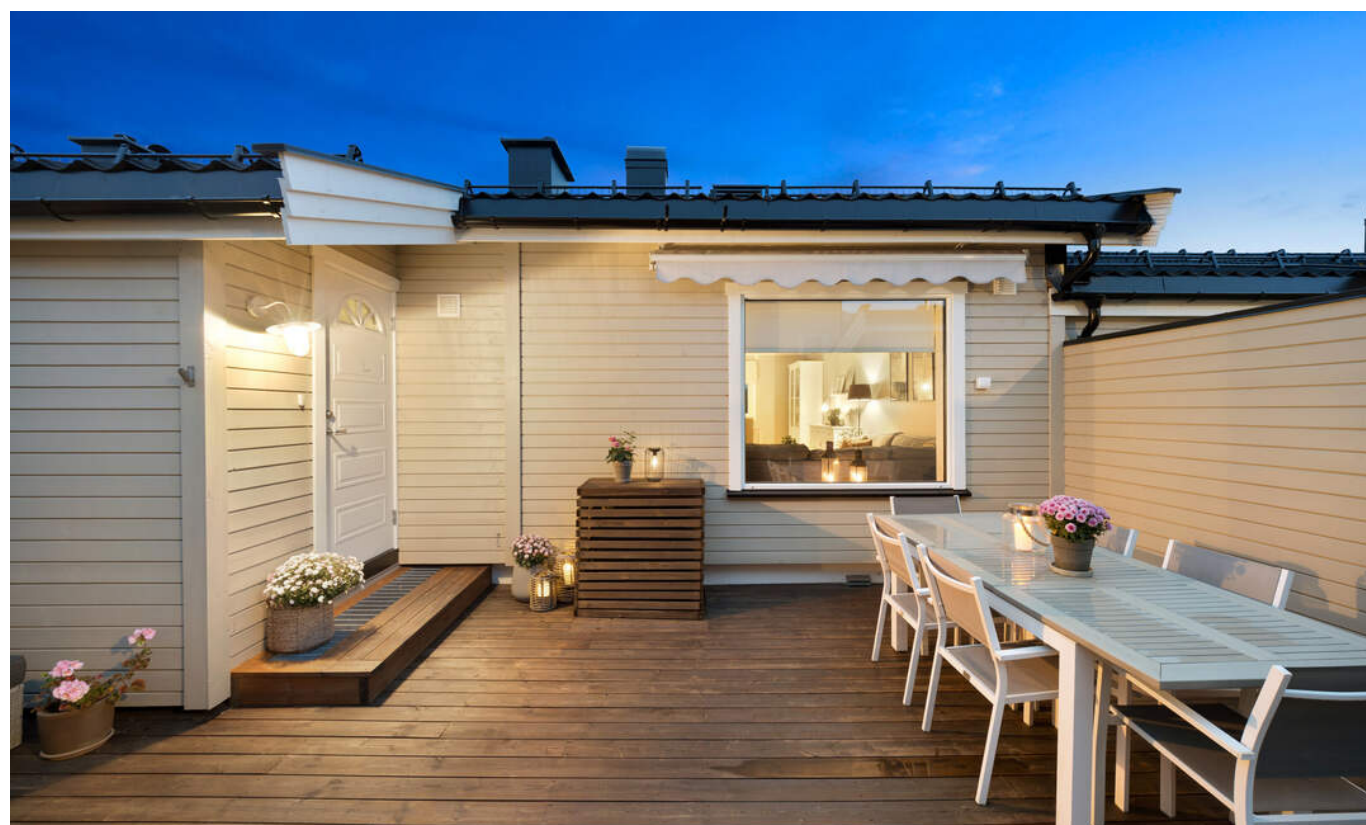
SKOLER

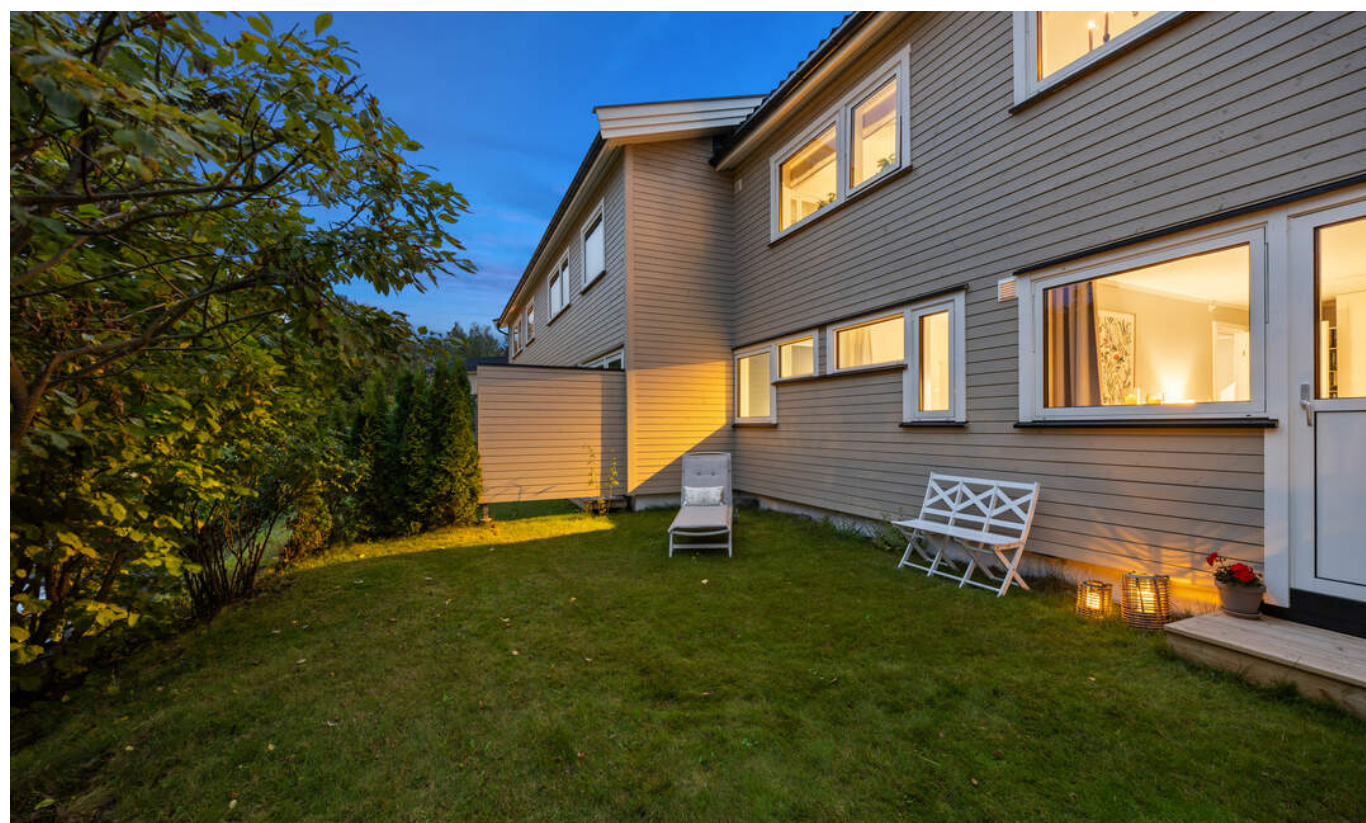
Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	11 min 0.7 km
Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	6 min 3.4 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-10 ... 75 elever, 8 klasser	7 min 4 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 kl.) 595 elever, 46 klasser	10 min 5.5 km
Heltberg vgs. Drammen	7 min
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	7 min 4 km

BARNEHAGER

Espira Vannverksdammen barnehage (1-5... 118 barn	10 min 0.6 km
Solhaugen barnehage (1-5 år) 85 barn	10 min 0.8 km
Blåbærtoppen barnehage (1-5 år) 35 barn	12 min 0.8 km

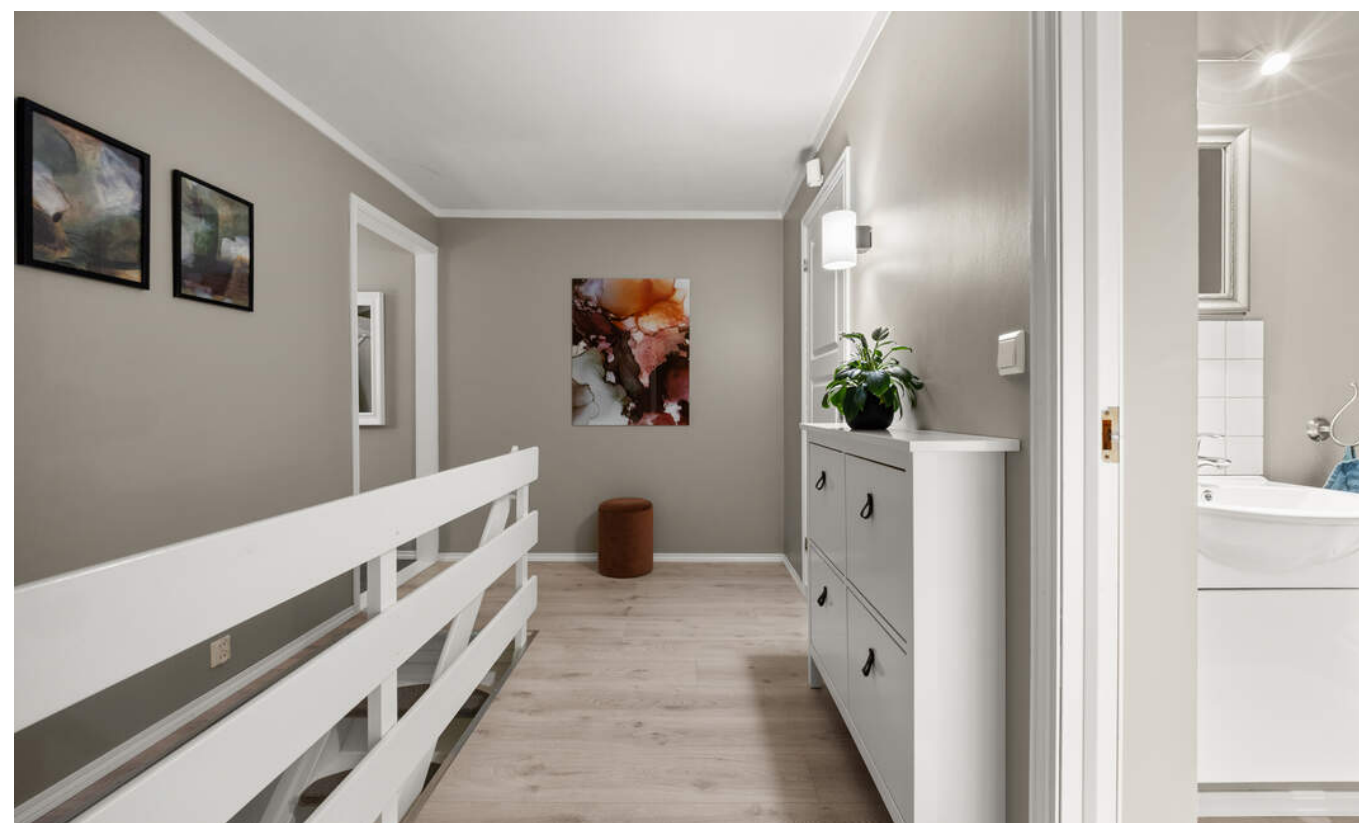






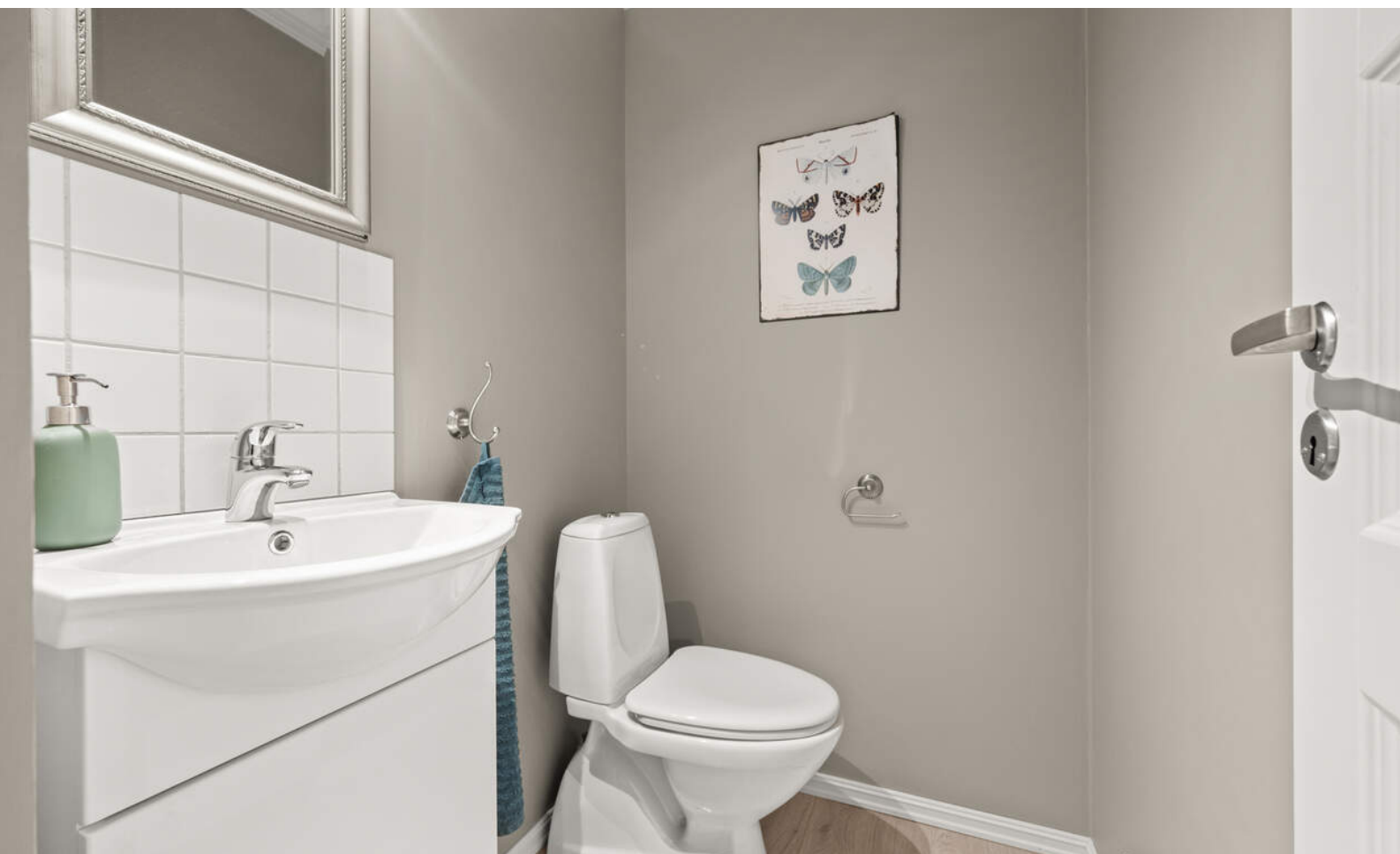


Velkommen inn





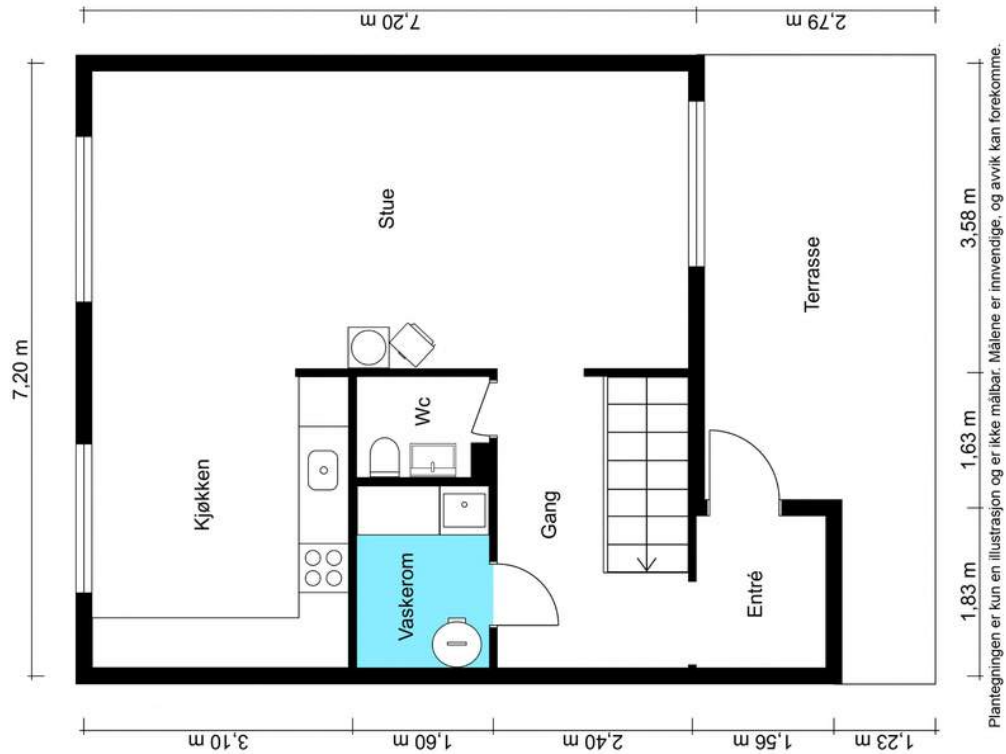








PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:

Bygningen er oppført med grunnmur av multimur. Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater. Takplater er ifølge eier fra 2023, og arbeider er i utført av borettslaget. Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall. Vinduer med isolerglass, produsert i 2023. Isolert ytterdør med glassfelt. Terrassedør med isolerglass, produsert i 2022.

Innvendig generelt:

Etasjeskiller i trebjelkelag. Trapp i trekonstruksjon. Gulv med laminat, betong og fliser. Vegger med sparklet/pussede og malte overflater. Veggflis på bad. Himling med sparklet/pussede og malte overflater. Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i wc.

Bygningssakskyndig

Martin Sjønnesen (befaringsdato: Onsdag, 2. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

2024. Bytte av utvendig kledning, vinduer og dører. Det ble på samme tidspunktet etterisolert. Taket ble byttet ut. Takkonstruksjonen ble forsterket på samme tidspunkt. Utebod ble rettet opp da denne var skjev. Disse utbedringene var i regi av borettslaget.

- Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? Det har vært fuktig i kjeller grunnet dårlig drenering. Dette ble utbedret av forrige eier.

- Er det utført arbeid med drenering? 2002. Vet ikke hva som ble gjort.

- Har det vært feil på det elektriske anlegget? Rapport etter kontroll fra Eltilsynet fant følgende feil og mangler. Utstyr/anleggsdel var korrodert, stikkontakt manglet jordforbindelse, kabel til utebod lå ubeskyttet på bakken, utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil. Alt ble rettet opp av ElektroTjenester i 2016.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2016. Bytte av innmat i sikringsskap samt opplegg av ny kurs for stekeovn. Det ble også installert enkelte nye stikkontakter i huset. Utført av ElektroTjenester AS. 2009. Opplegg stikk i bod.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Byttet vannmåler og stoppekran. 2024. Kommunen byttet vannmåler og stoppekran på badet ble byttet i regi av borettslaget.

- Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Det er sprekker i murgulvet i boden. Vært sånn siden vi flyttet inn i 2003. Sprekkene har ikke endret seg. Sprekker i brannmuren bak peisen.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? 2003.

- Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Vi har observert enkelte sølvkre på badet. Vi ser at det har vært muselort i uteboden noen ganger, men aldri sett mus.

- Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Rotter i søppelboden.

- Er det utført radonmåling? Utført måling i 2024. Fant for høye verdier så det ble installert en radonbrønn i boden.

- Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? Det er på sikt planer om nye garasjer. Vet ikke kostnaden.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Det kan lekket fra avløpsrøret under vasken på vaskerommet når vaskemaskinen tømmes for vann. Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Dette ble opprinnelig gjort av oss i 2020 og fungerte fint i ca 1 år. Etter et kraftig snøfall så vi at dimensjonen på bjelken i taket var for liten og det ble satt opp stendere til vi fikk VestViken til å sette inn en kraftigere bærebjelke. Utført av Vestviken i 2024. Ny terrasse i 2019.

Parkering

Garasjeplass i felles rekkegarasje.

Innhold

Rekkehuset går over to etasjer og består av følgende:

Underetasje: gang, bad, bod og tre soverom.

1. etasje: entré, toalettrom, gang, stue, vaskerom og kjøkken.

I tillegg er det bod og garasje.

Areal

Bolig

Bruksareal:

Underetasje

BRA-i: 50 kvm

Total BRA: 50 kvm

1. etasje

BRA-i: 55 kvm

Total BRA: 55 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 28 kvm

Bod

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 5 kvm

Total BRA: 5 kvm

Garasje

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 13 kvm

Total BRA: 13 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

Entré:

Inngang i 1. etasje via en innbydende entré. Her er det plass til knaggrekker, kommode og skap. Overflatene er malt i duse beige-toner, kombinert med mørke fliser på gulvet med underliggende varme som tåler mye trafikk. Praktisk adkomst inn til gjestetoiletet og vaskerommet.

Stue og kjøkken:

I inngangsetasjen ligger et sosialt og barnevennlig allrom med stue og kjøkken i åpen løsning, likevel i egne soner. Her er det plass til sofalounge med TV og et spisebord. God varme fra peisovnen. Overflatene er malt i moderne og lune farger, og det er lagt lyst laminat på gulvet. Rommet er gjennomgående med lysinnslipp i begge ender.

Kjøkken i egen sone med plass til spisebord. Kjøkkenet har en lys og pen innredning med hvite, profilerte fronter, fliser over laminat benkeplate og nedfelt kum. Noen fronter i glass med integrert belysning. Videre er det opplegg for oppvaskmaskin samt integrert platetopp og stekeovn.

Bad, vaskerom og wc:

Boligen har bad, separat vaskerom og et gjestetoilet.

Badet ligger praktisk til i underetasjen ved soveromsavdelingen. Badet har flislagte overflater, varme i gulvet og er utstyrt med toalett, dusjkabinett og servant med innredning og speil. Det gjøres oppmerksom på at badet er vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen.

Separat toalettrom i 1. etasje med servant med underskap og toalett. Rekkehuset har også et eget vaskerom i 1. etasje, som er modent for oppussing. Vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen. Vaskerommet har benk med kum, innredning og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Soverom:

Rekkehuset har tre gode soverom i underetasjen, alle med



plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Terrasse:
Rekkehuset har fine uteplasser på begge sider av huset - inngang via en stor velkomstterrasse fra 2019 vendt mot solrike vest. Terrassen måler hele 28 kvm og har utebelysning på vegg, markise og utestikk. God plass til spisebord, grillplass og lounge. På andre siden av huset har man hageareal med god plass til lek og rekreasjon.

Taklampe over spisestue, spottskinne i stue og taklampe i soverom u.etasjen medfølger ikke.

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

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

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

Boligen har fått følgende TG3:
- Bad: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert gamle skruenhull på veggene. Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjonen. Sluk, rørapplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.
- Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert slitasje på veggene, samt synlig konstruksjon under kummen. Det er mindre enn 5 cm oppbrett fra gulv til vegg.

Boligen har fått følgende TG2:
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.
- Takkonstruksjon/loft: Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre tak.
- Rom under terreng: Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk.
- Innvendige trapper: Trappen har en del slitasje utover det som er normalt ut fra alder. Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Kjøkken: Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert

avtrekk som leder luften ut.
- Innvendige vannledninger: Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
- Innvendige avløpsrør: Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
- Ventilasjon: Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilerings), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Det mangler luftespalte under dør wc, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.
- Varmtvannsbereder: Berederen har passert forventet levetid.
- Fuktsikring og drenering: Eventuell drenering skjult i bakken har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.
- Grunnmur og fundamenter: Boligen er oppført med multimur, en grunnmur av betong med gips-/treinnslag og polyuretan-isolasjon i kjernen.
- Terrengforhold: Terrenget har ikke tilfredsstillende fall fra grunnmuren (mindre enn ca. 1:50 over 3 m).

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Oppvarming
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Peisovn med glassdør i stuen.
- Varmekabler i bad og entré.

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

Info energiklasse
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til

megler.

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

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

67 428 m²

Beskrivelse av tomt

Fellesareal for borettslaget opparbeidet med plenarealer, busker og trær. Asfalterte internveier og felles garasjerekker hvor denne andelen disponerer én fast plass. Rekkehuset disponerer også hageareal utenfor huset.

ØKONOMI

Forretningsfører

NBBO Nedre Buskerud Boligbyggelag.

Om sameiet

Borettslaget består av 152 boenheter.

E-post: styret@tolerud.no

Webside: <https://tolerud.no/>

Borettslaget har også egen facebook-gruppe, "Tolerud Borettslag - Beboergruppe"

Borettslagets økonomi:

Årsresultatet i 2025 viste et negativt resultat på kr. - 1 959 011,-
Disponible midler i utgangen av 2025 var kr. 2 214 517,-

Borettslaget er i gang med betydelig vedlikeholdsarbeider. Man forventer et totalt lånebehov på 150 mill over de neste årene. Usikkert hva andel fellesgjeld blir på den enkelte, men

det kan bli så høyt som 1 million kroner.

Felleskostnader pr. mnd

7.411,-

Felleskostnader inkluderer

Kommunale avgifter, felles forsikring, digitale tjenester, løpende driftskostnader, forretningsførsel m.m.

Fordeling:

Grunnleie: 6603,-

153 - forsk.avregn.vannm.: 153 - forsk.avregn.vannm., 74/19 (17 - 19): kr. 808,-

Felleskostnadene ble sist justert med 3,1% 01.01.26.

Felleskostnader kan justeres av borettslaget i henhold til vedtak fattet av årsmøte/generalforsamling, samt ved endringer i kostnadsnivå, herunder renteendringer, offentlige avgifter og andre løpende driftskostnader.

Andel fellesgjeld

852.117,- per mandag, 31. august 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 81501938416, Danske Bank - Låneoppgjør - Privat

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 31.08.2026: 4.83% pa.

Antall terminer til innfrielse: 4

Saldo per 31.08.2026: 133 500 000

Andel av saldo: 852 118

Første termin: 30.09.2025. Lånet innfris i sin helhet:

30.06.2027

Flytende rente - avdragsfritt lån

Andel fellesformue

15.414,- per onsdag, 31. desember 2025

Forkjøpsrett

Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

Ansiennitetsregler:

1 - Andelseiere i borettslaget

2 - Medlemmer i NBBO

Styregodkjennelse

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere, jfr. borettslagslova. Det oppfordres derfor til å luften kjæledyr utenfor borettslagets område, plukke opp etter seg og evt. slippe ut katter på ett tidspunkt hvor det er liten sannsynlighet for at de er til sjenanse, f.eks. kveld/natt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring ASA

Polisenummer 86304260

Sikringsordning

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

Formuesverdi primær

974.171,- for 2024

Formuesverdi sekundær

3.896.683,- for 2024

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

Andre utgifter

Felleskostnader kr. 7411,- pr. år.

Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. mnd.

Strøm etter forbruk.

Innboforsikring etter egen avtale.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 06.10.1980.

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

- En vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert åpen stue/kjøkken løsning.

- Vegg mellom to boder i underetasjen er fjernet og det er nå en stor bod.

Kjøper overtar eiendommen slik den framstår på visning.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/81/10:

21.04.1913 - Dokumentnr: 900161 - Skjønn

Ekspropriasjonsforr./konduktørrorr. vedrørende NSB

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1981 - Dokumentnr: 9510 - Bestemmelse om vannledn. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

01.01.1980 - Dokumentnr: 904096 - Opprettelse av matrikkelenheten

15.07.1982 - Dokumentnr: 5065 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3301 Gnr:81 Bnr:184

15.07.1982 - Dokumentnr: 5066 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3301 Gnr:81 Bnr:186

02.04.1991 - Dokumentnr: 2488 - Grensejustering Gnr. 81 bnr. 10 nytt areal av 67922 m2 (+69.8 m2) Gnr. 81 bnr. 11 er ikke oppmålt Gjelder denne registerenheten med flere

09.07.1993 - Dokumentnr: 9301 - Registrering av grunn Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:3301 Gnr:81 Bnr:263 areal: 58 m2

01.01.2020 - Dokumentnr: 383663 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:0602 Gnr:81 Bnr:10

01.01.2024 - Dokumentnr: 741742 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:3005 Gnr:81 Bnr:10

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplanen for området Tolerud, datert 1978. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten

dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptl 30 døgn i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger feie-og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 10.11.2020 og siste feiing utført 23.05.2025. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 200 000,00 (Prisantydning)

852 117,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

4 052 117,00 (Kontraktsum totalt)
852 117,00 (Andel av fellesgjeld)

4 052 117,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

1 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
9 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

4 053 207,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 062 107,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

Lovanvendelse

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi

for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egen erklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om

Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Silje Vedå
Are Christian Terjesen

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 50 000 inkl. mva.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 23 900,00, Oppgjørshonorar kr 7 500,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning (pr. stk.) kr 3 500,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg fotograf kr 4 200,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 500,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 5 195,00, Utlegg tilstandsrapport/takst kr 11 000,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00.

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

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige -

formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
8.9.2026

VEDLEGG

Tilstandsrapport



Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN DRAMMEN kommune
 gnr. 81, bnr. 10
 Andelsnummer 19

Sum areal alle bygg: BRA: 123 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 Rapportdato: 07.09.2026 Oppdragsnr.: 22424-1857 Referansenummer: YA9647
Foretak: BOLIGKONSULT AS



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

Boligkonsult AS

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



Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

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



Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



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.



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.



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.



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.



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

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

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

Rekkehus - Byggeår: 1980

UTVENDIG

[Gå til side](#)

- Bygningen er oppført med grunnmur av multimur.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med plater.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Trapp i trekonstruksjon.

Innvendig overflater, utover våtrom:

- Gulv: Laminat, betong og fliser.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad og entré.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

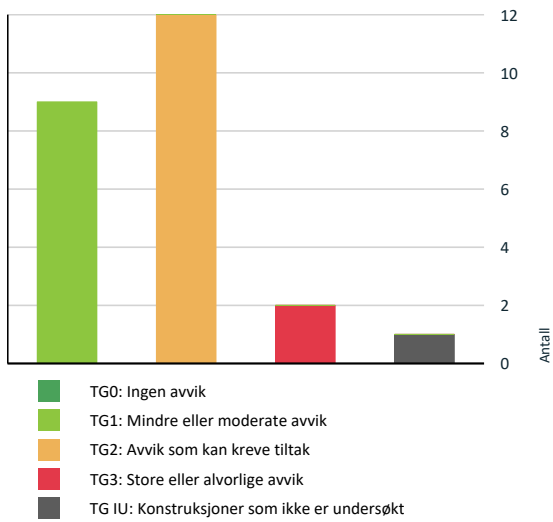
Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

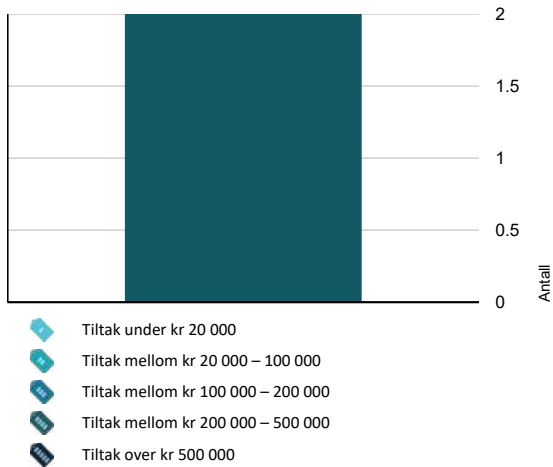


Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereider/tank [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 6 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 7 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår
1980

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takplater er ifølge eier fra 2023, og arbeider er i utført av borettslaget.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholds nivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå, uten bruk av stige eller drone.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Type: Takrenner, nedløp og øvrige beslag i metall.

Bortledning av vann:
Nedløp har utkast på tomten.
Punktet må sees i sammenheng med terrengforhold, detaljert lengre ned i rapporten.

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

Vurdering av avvik:

• - Nedløp har utkast på tomten uten tilfredsstillende bortledning.

Dette medfører økte fuktbelastninger mot grunnmuren, spesielt ved langvarig eller kraftig nedbør. Forholdet må sees i sammenheng med terrengforhold og drenering, som omtales nærmere i rapportens senere deler.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Krypeloft med inspeksjonsluke i himling i wc.
Lofthkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.
Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 8 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Norske
Boligrapporter

Tilstandsrapport

TG 1

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger er i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
Ytterveggene er ifølge eier etterisolert i 2023 i regi av borettslaget.

Vurderte forhold: Ytterveggen er kontrollert med tanke på deformasjoner og forhold som kan indikere fuktskade. Fasaden er kontrollert med tanke på sprekker, vedlikeholds nivå, lufting, materialvalg og synlige konstruksjonsdetaljer. Stikktaking er utført på tilfeldige punkter ved nedre kant av kledning og vinduer, men metoden dekker ikke alle områder hvor skader kan forekomme.

Konstruksjonen er undersøkt fra utvendig bakkenivå, noe som begrenser muligheten til å vurdere detaljer i høyden og på utilgjengelige flater. Spiker- eller skruhode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. Etter helhetsvurdering er panelet vurdert til tilstandsgrad 1.

TG 1

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

TG 1

Ytterdører

Beskrivelse

Isolert ytterdør med glassfelt.
Terrassedør med isolerglass, produsert i 2022.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 1

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasseplattning i forbindelse med inngangsparti, ca. 28 m2. Terrassebord på bjelkelag og rekkverk i trekonstruksjonen.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

INNSENDIG

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 9 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pipe:
Type: Elementpipe.

Ildsted:

Type: Peisovn med glassdør i stuen.

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

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terrenget er innredet.

Når ble rom under terreng innredet? Byggeår.

Vurderte forhold: Synlige overflater i rom under terreng er kontrollert visuelt med tanke på riss/sprekker, setninger/jordtrykk, fuktskader og skadedyr. Merk at, skadedyr er svært vanskelig eller og ofte umulig å oppdage visuelt under befaringen. Det er sett etter ventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuksikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger, bjelkelag og gulv.
- Det var ikke mulig å utføre hulltaking uten å skade konstruksjonen. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og målinger uten inngrep. Når konstruksjonen ikke kan åpnes, vil det alltid være en viss usikkerhet, og skjulte feil eller fuktskader kan ikke utelukkes. Nærmere undersøkelser bør vurderes.
- Multielementer fra denne tiden er å betrakte som en risikokonstruksjon, da det er kjent at disse elementene har hatt utvidet risiko for fuktproblematikk. Det bør påregnes at det kan foreligge skjulte fuktskader i ytterveggen, og erfaringsmessig er fukt i multielementer vanskelig å fjerne. Erfaringsmessig kan fukt i multimur få store konsekvenser, og nærmere undersøkelser må foretas for å avdekke omfanget, og hulltaking er derfor ikke foretatt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Type: Trapp i trekonstruksjon.

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

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasje utover det som er normalt ut fra alder. Slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

- For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 10 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet er fra 1997.

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser med plast sluk. Dusjkabinett, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert gamle skruehull på veggene. Innredningen har tegn til slitasje. Enkelte steder er det observert misfarging av silikon og fugemasse.
- Det er registrert noe svakt fall mot sluk i dusjsonen, dette medfører risiko for vannansamling. Sluk bør monteres 25 mm under topp membran ved dørterskel, i dette tilfellet er det mindre enn 25 mm.
- Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Forholdene medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

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.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, da badet er etablert før år 2000. Estimater omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltaking på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Vaskerom er av eldre dato.

Himling med malte plater. Vegger med fliser. Gulv med fliser med plast sluk. Dusjkabinett, servant og klosett. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Speil og belysning over servant.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Det er registrert slitasje på veggene, samt synlig konstruksjon under kummen.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 11 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

• Vaskerom ligger under kategorien våtrom. I våtrom er det krav til fukt tett sjikt på hele gulvet, 5 cm opp fra gulv på alle vegger og i våte soner. Våte soner i våtrom er rundt servant. Det er mindre enn 5 cm oppbrett fra gulv til vegg.

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. Eier opplyser om følgende i egenerklæringsskjema: Det kan lekke fra avløpsrøret under vasken på vaskerommet når vaskemaskinen tømmes for vann.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold, da badet er etablert før år 2000. Estimert omfatter rehabilitering av våtrom.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i synlig vegg under kummen, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i laminat. Integrerte hvitevarer: Platedopp. Stekeovn. Opplegg for oppvaskmaskin.

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

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert.

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

Vurdering av avvik:

• - Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut. Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

TOALETTROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Sanitærutstyr

Beskrivelse

Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatt front. Speil og belysning over servant. Servant og klosett.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 12 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

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

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

1. etasje:

Enkelte friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken, stue og gang. Oppdriftsventilasjon med ventil i wc og vaskerom. Luftespalte med lufttilførsel under dør til vaskerom.

Underetasje:

Friskluft via spalteventiler i vinduer. Friskluftsventil på yttervegg ett av soverommene. Oppdriftsventilasjon med ventil i bad.

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

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:

• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.
• - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.
• Det mangler luftespalte under dør wc, som medfører begrenset med tilluft og sirkulasjon.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 13 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI

Tilstandsrapport

! TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 200 liter, uten produksjonsår, men fremstår som av eldre dato.
Berederen er montert i vaskerom.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- - Berederen har passert forventet levetid.

Eldre beredere har økt mulighet for lekkasje, redusert kapasitet og høyere energibruk. Utskiftning må påregnes innen nær fremtid.

Elektrisk anlegg

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i gang i underetasje.

Samsvarserklæring signert og datert 18.10.2016 er fremvist for følgende arbeider:
- Bytte innmat i sikringsskap.

Følgende spørsmål er stilt eier:

- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Innmaten i sikringsskapet er fra 2016. For øvrig fremstår det elektriske anlegget som av eldre dato
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NER 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn er ukjent.

Her opplyses det kun om byggegrunn er kjent, men det gjøres ikke undersøkelser utover dette.

! TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 14 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Tilstandsrapport

- Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.
- På bakgrunn av manglende samsvarserklæring på hele/deler av anlegget, bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av kvalifisert elektrofaglig personell etter NEK 405-2-3 eller tilsvarende, for å kartlegge anleggets faktiske tilstand og avklare eventuelt behov for tiltak. Hvis det er feil eller mangler på det elektriske anlegget kan medføre økt mulighet for brann- og støtfare.

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjerekke med dekke i betong. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med kledning. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takpapp.

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

Bod



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Utebod med støpt plate i betong. Yttervegger i bindingsverk, kledd med malt panel. Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takplater. Profilert ytterdør i tre.

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

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

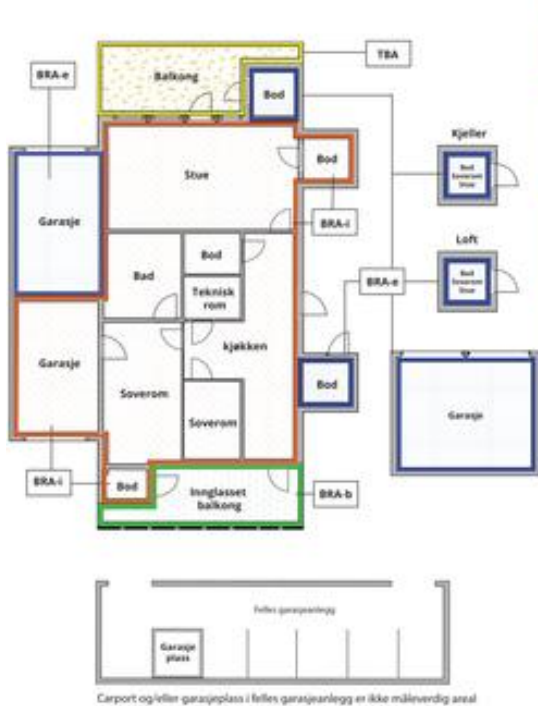
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 18 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Arealer

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		13		13	
SUM		13			
SUM BRA	13				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Bakkeplan		5		5	
SUM		5			
SUM BRA	5				

Romfordeling

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

Kommentar

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

Rekkehus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	50			50	

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 19 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



1. Etasje	55			55	28
SUM	105				28
SUM BRA	105				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Bad, gang, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bod		
1. Etasje	Vaskerom, entré, toalettrom, gang, stue, kjøkken		

Kommentar

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

- En vegg mellom stue og kjøkken er fjernet, og det er etablert åpen stue/kjøkken løsning.
- Vegg mellom to boder i underetasjen er fjernet og det er nå en stor bod.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 20 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Takstingeniør	Takstingeniør
	Are Christian Terjesen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	81	10		0	67428 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Lensmannsstien 43							
Hjemmelshaver							
Tolerud Borettslag							

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/TOLERUD BORETTSLAG	851020632	H0101		Terjesen Are Christian, Vedå Silje

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

19

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 21 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 22 av 23

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 10
3301 DRAMMEN

BOLIGKONSULT AS
Hagen Johansens vei 12
1406 SKI



Forutsetninger

til forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

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

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt. Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Oppdragsnr.: 22424-1857

Befaringsdato: 02.09.2026

Side: 23 av 23

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN

02 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lensmannsstien 43

Lensmannsstien 43

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☒ Ja☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2003

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja☐ Nei

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

Vi har bodd her siden 2003

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 86304260

Informasjon om selger

Selger

Terjesen, Are Christian

Selger

Vedå, Silje

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bryter/panel for varmekabler i gulvet har gått i stykker. Det er fortsatt varme i gulvet

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2012

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært☒ Ufaglært

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Installert nytt toalett

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2024

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av utvendig kledning, vinduer og dører. Det ble på samme tidspunktet etterisolert. Taket ble byttet ut. Takkonstruksjonen ble forsterket på samme tidspunkt. Utebod ble rettet opp da denne var skjev. Disse utbedringene var i regi av borettslaget.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Vestviken Entreprenør. Buskerud Bliikk

4.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

Side 2



☐ Ja

☒ Nei

Kjeller

5

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det har vært fuktig i kjeller grunnet dårlig drenering. Dette ble utbedret av forrige eier.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☒ Ja

☐ Nei

7

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2

Årstall

2002

8.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

8.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Vet ikke hva som ble gjort

8.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ukjent

8.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Rapport etter kontroll fra Eithilsynet fant følgende feil og mangler
Utsstyr/anleggsdel var korrodert, stikkontakt manglet jordforbindelse, kabel til utebod lå ubeskyttet på bakken, utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil.
Alt ble rettet opp av ElektroTjenester i 2016

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2

Årstall

2016

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte av innmat i sikringsskap samt opplegg av ny kurs for stekeovn. Det ble også installert enkelte nye stikkontakter i huset. Utført av ElektroTjenester AS

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

ElektroTjenester AS

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2

Årstall

2009

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Opplegg stikk i bod

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Ingeniør Ivar Pettersen

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid

Byttet vannmåler og stoppekran

13.1.2

Årstall

2024

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Kommunen byttet vannmåler og stoppekran på badet ble byttet i regi av



borettslaget

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

13.2.1

Navn på arbeid
Byttet vannmåler og stoppekran

13.2.2

Årstall
2024

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Kommunen byttet vannmåler og stoppekran på badet ble byttet i regi av borettslaget

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Ukjent

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Det er sprekker i murgulvet i boden. Vært sånn siden vi flyttet inn i 2003. Sprekkene har ikke endret seg
Sprekker i brannmuren bak peisen

18

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen



Satt inn peisovn i 2003

Sopp og skadedyr

19

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Vi har observert enkelte sølvkre på badet
Vi ser at det har vært muselort i uteboden noen ganger, men aldri sett mus

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
Rotter i soppelboden

21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?
Utført måling i 2024. Fant for høye verdier så det ble installert en radonbrønn i boden

28

Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?



☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Det er på sikt planer om nye garasjer. Vet ikke kostnaden

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

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

Skriv opplysningene her:
Det kan lekket fra avløpsrøret under vasken på vaskerommet når vaskemaskinen tommes for vann

Vegg mellom kjøkken og stue er fjernet. Dette ble opprinnelig gjort av oss i 2020 og fungerte fint i ca 1 år. Etter et kraftig snøfall så vi at dimensjonen på bjelken i taket var for liten og det ble satt opp stendere til vi fikk VestViken til å sette inn en kraftigere bærebjelke. Utført av Vestviken i 2024

Ny terrasse i 2019

Boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 84588462

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Are Christian Terjesen	2026-09-02	Silje Vedå	2026-09-02
Identification		Identification	
Are Christian Terjesen		Silje Vedå	

Husordensregler – Tolerud Borettslag

revidert mai 2023

For å skape størst mulig trivsel i vårt borettslag er alle tjent med at vi tar hensyn til hverandre, og at vi samarbeider og delta i fellestiltakene. Vi har både rettigheter og plikter. Vi har rett til å leve et privatliv som vi ønsker, samtidig som vi har plikt til å respektere andres.

1. Vi må alle vise interesse for å gjøre vårt indre bomiljø så trygt og trivelig som mulig. Derfor skal all unødig kjøring og parkering unngås. Parkeringsplassene er beregnet for besøkende. Beboerne skal derfor parkere i sine respektive garasjeplasser/garasjer. Uregistrerte kjøretøy eller kjøretøy som ikke er i bruk skal ikke henses i garasje eller på borettslagets område. **Se for øvrig dokumentet «Biler på feltet» som regulerer bilbruk.**
2. Barn og ungdom har rett til å leke på borettslagets område, men skal ta hensyn til blomster og busker, og til andre som benytter området.
3. Alle beboere skal iaktta hensynsfullhet og ellers innrette seg i forståelse med naboer. Dersom det skal avholdes selskaper og sammenkomster skal naboer underrettes i god tid. Lyd fra musikkanlegg og annen støy skal ikke forstyrre naboer. Bruk/omsetning av narkotika i borettslaget er ikke tillatt og kan føre til utkastelse og fravikelse av andel.
4. Støyende arbeider som snekring, plenklipping og lignende skal ikke foregå på helligdager og ikke mellom kl. 21.00 og 07.00 på hverdager.
5. Det er tillatt å bruke trampoline og andre innretninger for lek, men kun innenfor det areal som naturlig hører til leiligheten, ikke på fellesarealer. Naboer skal underrettes før montering. Bruken skal begrenses til dagtid - ikke før kl. 1000 og ikke senere enn kl.19:00.
6. Beboere uten endeleilighet har adgang til å passere gjennom grunn som disponeres av naboene for nødvendig transport av gjenstander som plenklippere o.l.
7. Alle beboere plikter å følge de vedtak som er fattet av de kommunale myndigheter angående kildesortering av søppel. I tillegg plikter alle beboere å følge retningslinjene for kildesortering i Tolerud Borettslag.
8. Veiprofilet skal holdes fri for hekker og busker og lignende, minimums avstand til vei er 50 cm, og høyde på hekker og busker skal av hensyn til brøyting ikke overskride 1,80 meter.
9. Langtidslagring av materialer og andre gjenstander i hagen er ikke tillatt. Plenen skal klippes jevnlig. Ugress som vokser inn til naboene, eller opp i busker og trær, fjernes. Løvetann, skvallerkål og lignende fjernes før de setter frø og sprer seg inn til naboene. Det er ikke tillatt å kaste hageavfall/kompostere på fellesarealene eller i egen definert hage. Brukere av lekeplassene bør ta ansvar for stell av disse, som for eksempel klipping av gress og holde orden.
10. For oppføring av boder, terrasser, overbygg og faste installasjoner forutsettes det skriftlig godkjenning fra styret. Søknad må sendes i god tid i forhold til ønsket oppstart, tiltaket må ikke igangsettes uten skriftlig tillatelse.
11. I god tid før oppussing av våtrom igangsettes, skal det sendes søknad til styret. Søknaden skal være vedlagt dokumentasjon på at utførende har våtromssertifikat.
12. Festing av antenner, markiser, skilt og lignende til yttervegg/tak må ikke finne sted uten skriftlig tillatelse fra styret.
13. Snørydding foretas av hver enkelt borettslaver i den utstrekning det er nødvendig innenfor det areal som naturlig hører til den leiligheten vedkommende bor i.
14. Dyrehold er tillatt. Dyreholdet må ikke være til sjenanse for andre beboere, jfr. borettslagslova. Det oppfordres derfor til å lufte kjæledyr utenfor borettslagets område, plukke opp etter seg og evt. slippe ut katter på ett tidspunkt hvor det er liten sannsynlighet for at de er til sjenanse, f.eks. kveld/natt.

Melding fra styret eller Nedre Buskerud boligbyggelag til borettslaveren ved rundskriv eller oppslag eller på annen måte, skal tas til etterretning og overholdes.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

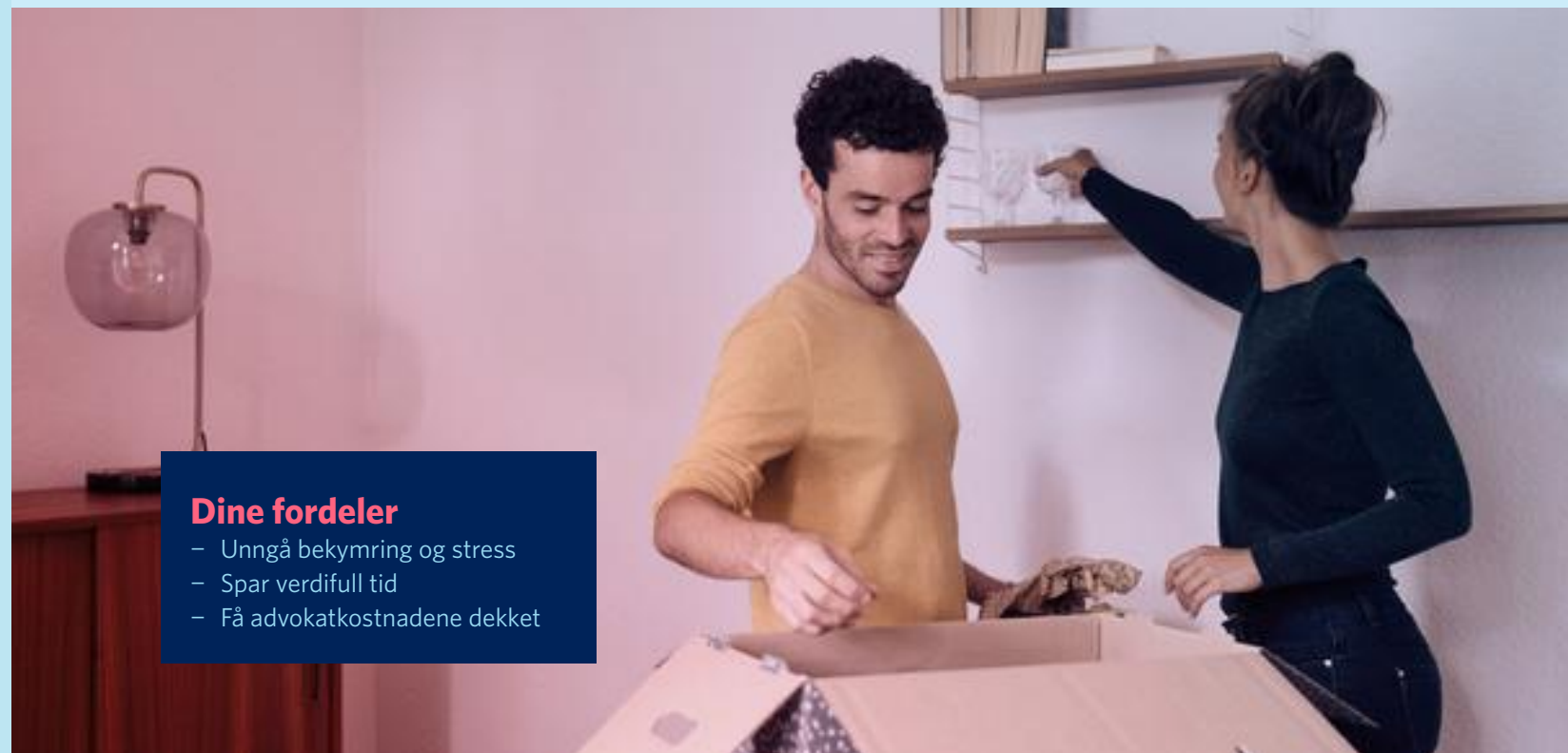
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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



Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

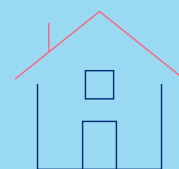
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Lensmannsstien 43, 3030 DRAMMEN. Gnr. 81, bnr. 10, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260215
Megler: Ola Skarra Arnesen, mobil: 45489363, e-post: ola@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

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

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

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

Notater



< VISNING
PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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