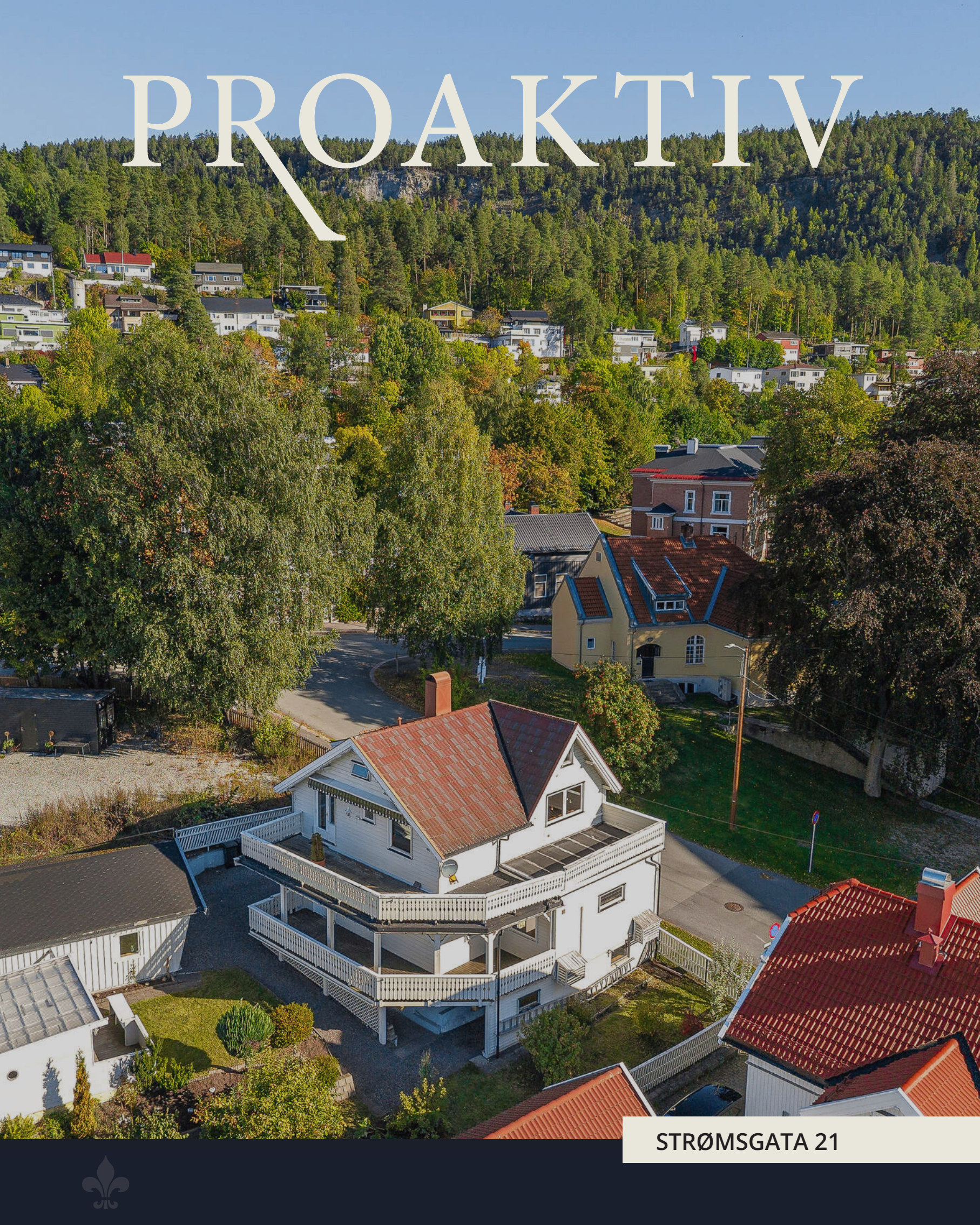


PROAKTIV

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a large white house with a red-tiled roof and a wide balcony is prominent. To its right is a yellow house with a red roof. The background shows a dense forest of tall trees covering a hillside, with several other houses scattered throughout the landscape. The sky is clear and blue.

STRØMSGATA 21



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no
- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

Lillestrøm

- **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: Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 114, bnr. 947, i Drammen kommune

Prisantydning: 6.350.000,-

Omkostninger: 178.740,-

Totalpris: 6.528.740,-

Kommunale avgifter: 9.918,-

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 1908

Soverom: 4

BRA: 257 m²

BRA-i: 211 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje (opprinnelig bygget som dobbel garasje) og på egen gruset gårdsplass.

Tomt: 509.8 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
17	27	39	40
1. etasje	2. etasje	Garasje	Plantegninger
44	48	54	101
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	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."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@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

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

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.liier@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: Bragernes

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

Beliggenhet

Eiendommen i Strømsgata 21 ligger sentralt til i byen, likevel i et etablert strøk med småhusbebyggelse. Her har man kort gangavstand til sentrum hvor du finner rikelig med servicetilbud og et bredt utvalg av spennende butikker, kaféer og restauranter. De hyggelige restaurantene omkring Bragernes torg er absolutt verdt et besøk. Om du vil se fotballkamper på storskjerm eller ha noe godt i glasset, er det flere gode muligheter. Flere kjedebutikker, nisjebutikker, handlegate og shoppingsentre finnes i Drammen - kort vei til både Magasinet, Torget Vest og CC.

Nærmeste bussholdeplass ligger i Rosenkrantzgata og har blant annet god tilgjengelighet til togstasjonen med god kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Med toget kommer du deg inn til hovedstaden på rundt 30 minutter eller flytoget som tar deg ut til Gardermoen på 1 time. Generelt god



OFFENTLIG TRANSPORT

 Fylkeshuset	2 min 
Totalt 10 ulike linjer	0.2 km
 Drammen stasjon	20 min 
Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	1.7 km
 Sandefjord lufthavn Torp	54 min 
 Oslo Gardermoen	1 t 9 min 

DAGLIGVARE

Rema 1000 Vinjesgate	4 min 
PostNord	0.4 km
Spar Torget Vest	11 min 

VARER/TJENESTER

 Torget Vest	11 min 
 Boots apotek Drammen Legevakt	2 min 

SPORT

 Børresen skole	2 min 
Aktivitetshall, ballspill	0.2 km
 Stømsgata 3 Balløkke	3 min 
Ballspill	0.3 km
 Fitness24Seven Drammen	13 min 
 MOOV treningssenter	13 min 

LADEPUNKT FOR EL-BIL

 Recharge Esso Park	7 min 
 Union Grønland	10 min 



offentlig kommunikasjon mot Kongsberg, Oslo og Tønsberg fra Drammen sentrum.

Nyt søndagen i en av de mange parkene i området eller på både Hotvedt og Bragernes strand som er et populært samlingssted på sommerhalvåret. Her er det flott tursti langs promenaden, lekeplass, sandvolleyballbane og opparbeidet sandstrand rett ved Drammenselva. Skulle været forhindre utendørsbadingen, ligger Drammensbadet en kort kjøretur



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

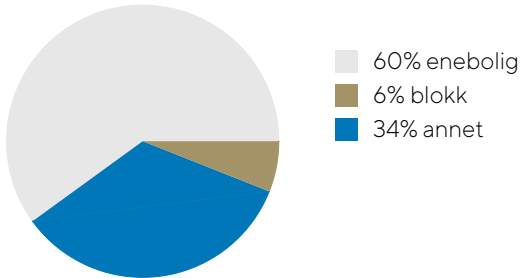


unna med idrettsbasseng, bølgebasseng, barneområde, stupetårn og vannsklier. Gangavstand til markainngangen med gode muligheter for rekreasjon sommer som vinter i Drammensmarka og mot Finnemarka. Flott tur opp til Spiralen med café. Dette er også et godt utgangspunkt for turer innover i marka.

Gangavstand til Øren barneskole med flerbrukshall ved siden av. Kort vei også til ungdomsskole og videregående skole. Flere barnehager i området, både private og offentlig.

Bebyggelse

BOLIGMASSE



Området består av varierende bebyggelse, primært eneboliger og småhus.

Adkomst

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

SKOLER

Øren skole (1-7 kl.) 442 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Akademiet realfagsskole Drammen (1-10 kl.) 115 elever, 10 klasser	13 min 1.2 km
Norlights Montessoriskole Drammen (1-7 ... 68 elever, 2 klasser	20 min 1.8 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl.) 316 elever, 24 klasser	2 min 0.2 km
Akademiet ungdomsskole Drammen (8-1... 75 elever, 8 klasser	20 min 1.8 km
Akademiet Ypsilon vgs 200 elever	13 min 1.2 km
Heltberg vgs. Drammen	19 min

BARNEHAGER

Sørbyløkka barnehage (0-5 år) 91 barn	4 min 0.3 km
Ekornheia barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.6 km
Parktunet barnehage (0-5 år) 96 barn	7 min 0.6 km











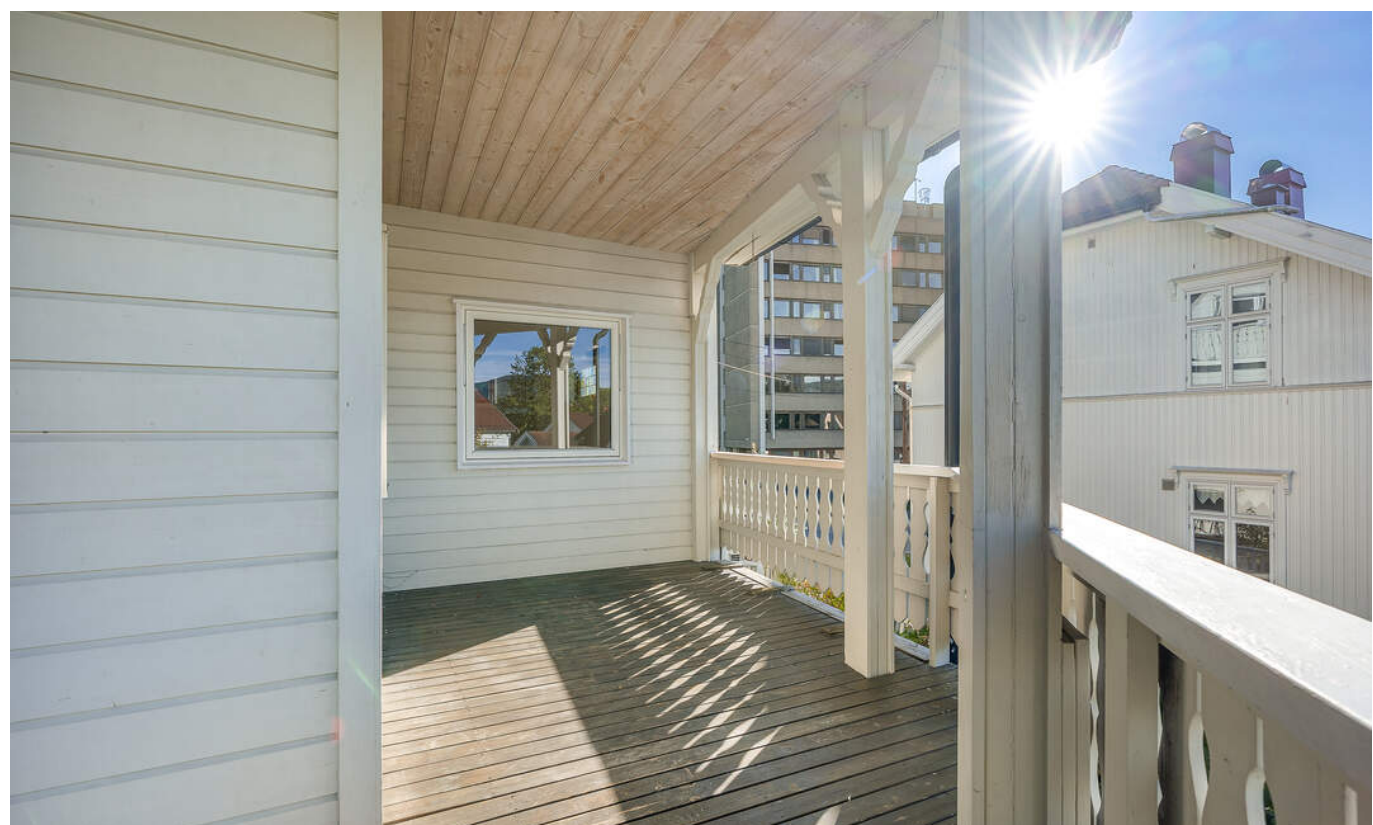
1. etasje









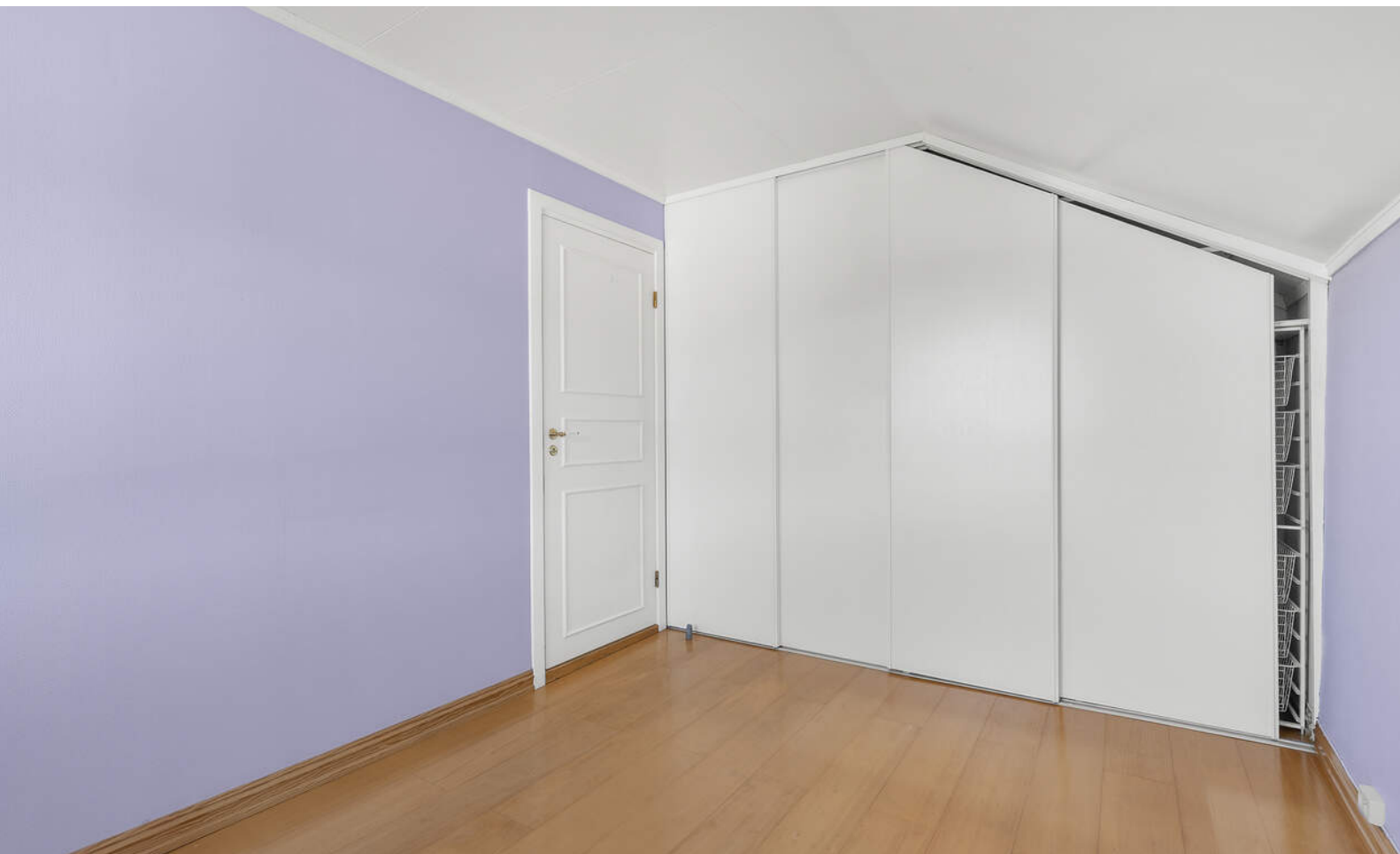




2. etasje





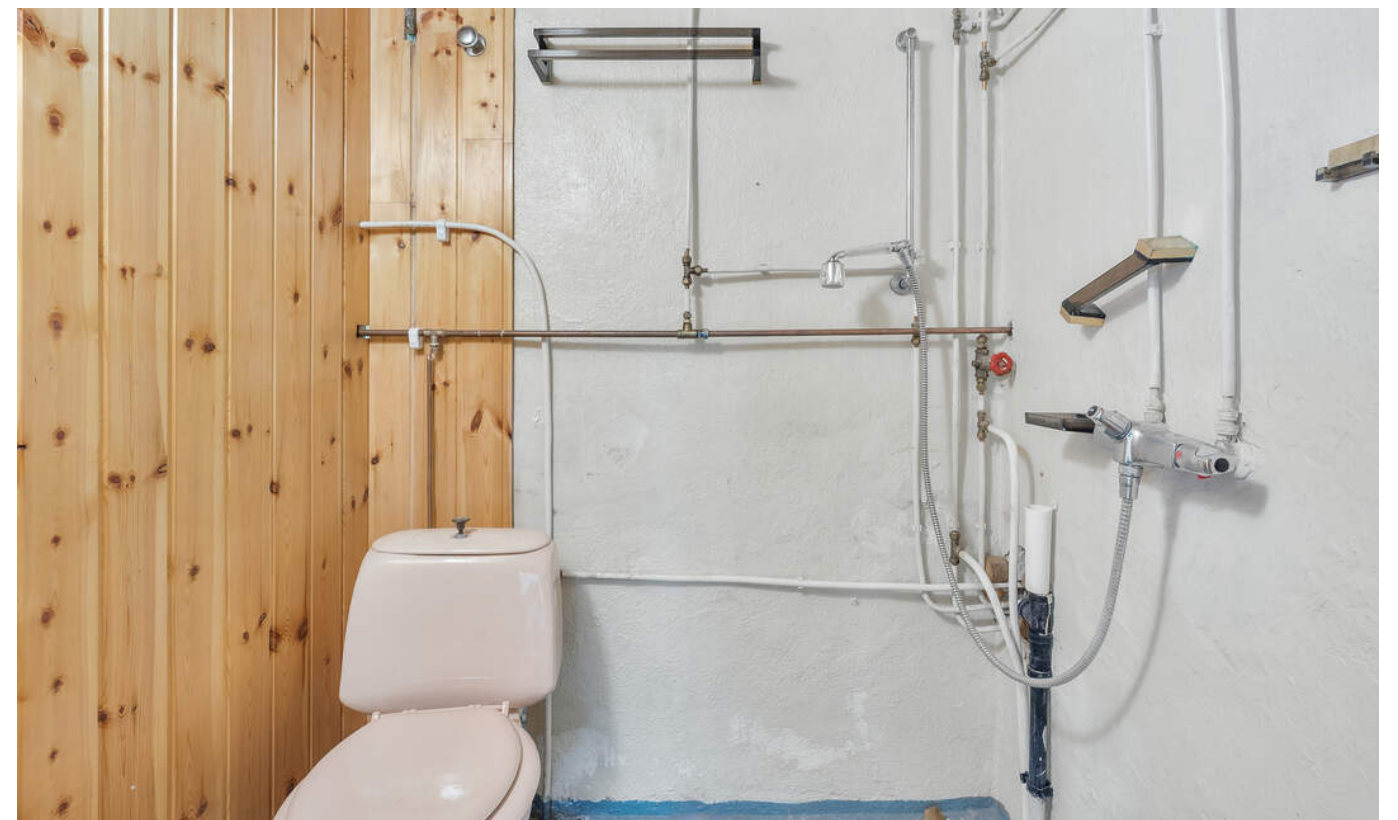






Kjeller







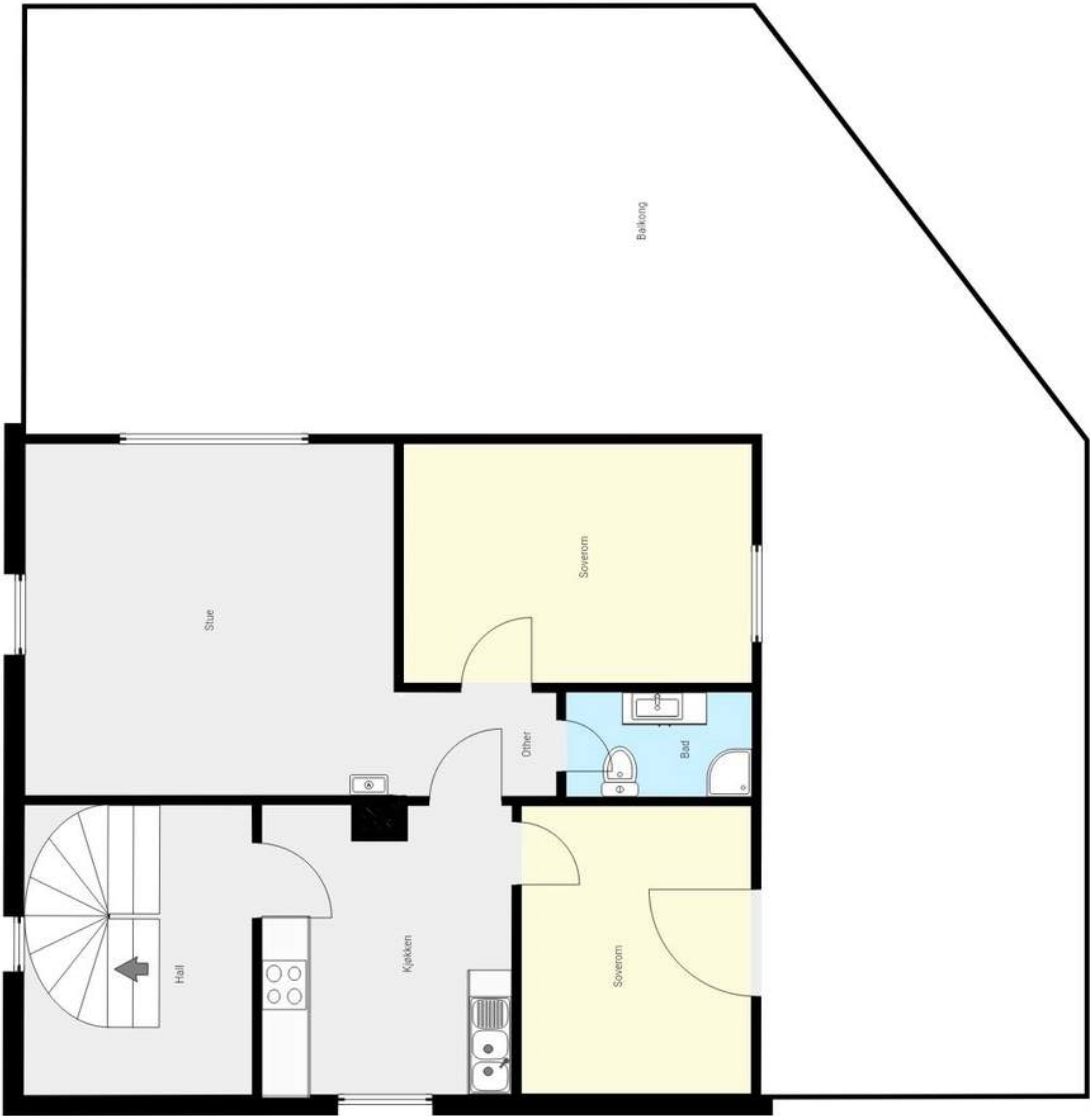
Garasje



PLANTEGNINGER



Dette er en plantegning som er akseptert, og avvik på målene kan forekomme.



Dette er en plantegning som er akkisert, og avvik på målene kan forekomme.



Dette er en plantegning som er akkisert, og avvik på målene kan forekomme.

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taket er tekket med profilerte, steinbelagte metallplater. Det foreligger faktura fra 2010 som dokumenterer legging av Decraplater, nye sløyfer og lekter samt nye takrenner/nedløp og beslagarbeider. Ved befaring ses generell værslitasje samt lav-/mosebegoing og slitasje i overflaten, særlig ved nedre platekanter. Synlige beslag, renner og nedløp fremstår uten større deformasjoner. Tilbygget har flatt tak med taktekking av asfaltpapp og undertakstekking av takpapp. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass.

Innvendig generelt:
Vegger med trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlinger med malte plater. Det er registrert enkelte mindre riss og skjøteåpninger, lokale merker, misfarginger og spor etter tidligere overflatearbeider. Gulv og vegger er av betong/mur. Innvendig er det malt tretrapp med belegg i trinn. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap. Innvendige avløpsledninger består i hovedsak av nyere plastrør. Enkelte eldre soil-/støpejernsdelere og grenledninger er fortsatt bevart. Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonen i boligen er i tråd med

byggestandarden som gjaldt på den tiden den ble oppført. Imidlertid anbefales det å benytte lufting gjennom vinduer som tilleggsventilasjon når det er behov for det. Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Parkering

Parkering i garasje (opprinnelig en dobbel garasje) og på egen gruset gårdsplass.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Onsdag, 16. september 2026)

Innhold

Boligen går over tre plan og består av følgende;
1. etasje: Entré, gang, kjøkken, bad, stue og to soverom.
2. etasje: Gang, kjøkken, bad, stue og to soverom.
Kjeller: Bad og tre boder.

Areal

Hel tomannsbolig
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 62 kvm
Total BRA: 62 kvm

1. etasje
BRA-i: 81 kvm
Total BRA: 81 kvm

2. etasje
BRA-i: 68 kvm

Total BRA: 68 kvm
Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 50 kvm

2. etasje: 47 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 46 kvm
Total BRA: 46 kvm

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

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:
Adkomst via vindfang/trappegang og gang med plass til klær og sko.

Kjøkkenet ligger i et eget rom med adkomst fra gangen, soverom og stuesonen. Kjøkkenrommet har innredning langs to vegger med hvite, glatte fronter og laminat benkeplate med dobbel kum. Mosaikkfliser over den ene benken. Innredning helt opp til taket og panelovn under vinduet.

Romslig stue med lysinnslipp fra flere himmelretninger og god plass til stuemøblement. Stuen har både peisovn og varmepumpe montert.

I 1. etasje finner du to gode soverom med plass til seng, nattbord og garderobe. Det ene soverommet er utstyrt med plassbygget skyvedørsgarderobe, mens det andre har direkte utgang til terrassen.

Badet i 1. etasje har fliser på gulvet, varmekabler og flislagte vegger med luftevindu. Utstyrt med dusjkabinett, toalett og servant med skap og speil. Bad i 1. etasje opplyses av selger å være etablert/oppusset tidlig på 2000-tallet.

2. etasje:
Etasjen har adkomst via trappegang med integrert skyvedørsgarderobe. Her finner du to soverom med god plass til seng, nattbord og garderobeskap, hvorav det ene har integrert skyvedørsgarderobe og utgang til uteplassen.

Stuen har naturlig lys fra flere sider, og er utstyrt med varmepumpe og peisovn på platå. Kjøkkenet ligger separat med adkomst fra både stue, trappegang og soverom. Det har innredning langs to vegger med hvite, glatte fronter, laminatbenkeplate med dobbel kum og panelovn under vinduet.

Pent baderom i 2. etasje med flislagte overflater og varme i gulvet. Badet har dusjkabinett, toalett, veggskap og servant med skuffeseksjon og speilskap. Det foreligger faktura, arbeidsbeskrivelse og garantibevis for rehabilitering av badet i 2016. Dokumentasjonen bekrefter at membran, nytt sluk og øvrige våtromsarbeider inngikk i rehabiliteringen

Kjeller:
Kjeller med boder og mye lagringsplass. Det er også et bad i kjelleren. Våtrommet har vegger med panel/tømmer og annet, samt himling med panel på innvendig tak. Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med O fall mot sluk. Badet er vurdert til tilstandsgrad 3 av takstmannen.

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 :
TGO: 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:
- Taktekking: Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak. Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.
- Terrasser/balkonger: Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker. Det er symptom på eller registrerte skader på overflater. Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Bad i kjeller: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk. Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater. Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettestfunksjon. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av

slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet). Rommet har ingen ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG2:

- Nedløp, beslag og skorstein over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.
- Yttervegger/veggkonstruksjon: Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen. Det er påvist punktvis skader på yttervegg. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.
- Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isoler glassruter eldre enn 35 år.
- Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Gulv: Det er påvist riss/sprekker i overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm. Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.
- Rom under terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller. Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker. Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).
- Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Innvendige avløpsrør: Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Varmtvannsbereder: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Fuktsikring og drenering: Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet. Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.
- Grunnmur og fundamenter: Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren. Terrenget er stedvis tilnærmet flatt og har enkelte steder utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Takvann føres i fleksibelt

- rør langs grunnmuren. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.
- Kjøkken i 1. etasje: Kjøkkeninnredningen har slitasje og mindre skader på fronter/dører, samt lokal svelling i materiale ved sokkel.
 - Bad i 1 etasje: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning. Våtrommet mangler tilluftsventilering. Det er kun oppdriftsventilasjon.
 - Bad i 2. etasje: Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4). Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Våtrommet mangler tilluftsventilering.
 - Bad i kjeller: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Utstyret har høy alder og må påregnes skiftet ved totalrehabilitering av våtrommet.

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Bad i kjeller: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

- Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
 - Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
 - Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
 - Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
 - Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
 - Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten



oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming via panelovner.
- Peisovn i begge stuer.
- Varmepumpe i begge stuer.
- Varmekabler på bad i 1. etasje og bad i 2. etasje.

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

Det foreligger feie- og tilsynsopplysninger fra Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen med siste tilsyn utført 09.02.2018 og siste feiing utført 21.06.2021. Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik, anmerkninger eller andre forhold som har betydning for fyringsanlegget. Feie- og tilsynsgebyr er betalt 21.04.2026.

Det er to ildsteder tilknyttet skorstein. Skorsteinen er dokumentert rehabilitert i 2010, og det foreligger ferdigattest fra kommunen samt kontrollerklæring for ildstedsinstallasjon.

Info energiklasse

Energiklasse gul E.

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

509,80 m²

Beskrivelse av tomt

Inngjerdet og pent opparbeidet tomt med plen, busker, bed og blomster. Gruset gårdsplass på to sider med gode parkeringsmuligheter, og det er i tillegg oppført en frittstående garasje på ca. 46 kvm.

Uteplassene er sydvestvendte med glimrende solforhold og utsikt. Første etasje har en veranda på ca. 30 kvm, og andre etasje har en romslig uteplass på ca. 47 kvm. I hagen står også en frittliggende platting på ca. 20 kvm med delvis overbygg og levegger.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

1.215.946,- for 2024

Formuesverdi sekundær

4.863.785,- for 2024

Info kommunale avgifter

Fakturert beløp for vann og avløp i 2025.

Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter

9.918,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

- Renovasjon: kr. 8322,- pr. år, fordelt på to terminer.

Renovasjonsordning: samarbeid.

- TV/internett etter egne avtaler.

- Forsikringer og alarm etter egen avtale.

- Strøm etter forbruk.

- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 1216,- pr. år.

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

Eiendommen selges som et dødsbo, og eksakte utgifter er ikke kjent.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Drammen kommune kan ikke finne opprinnelige tegninger fra oppføring i sine arkiver, og det foreligger dermed heller ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Dette var heller ikke vanlig på oppføringstidspunktet rundt 1909. Men det foreligger godkjente tegninger på tilbygg datert i 1974, og der fremkommer det også noen eldre byggetegninger med fasade og planløsning.

Det foreligger godkjente tegninger på garasjen datert i 1970.

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

Utestuen finnes det ikke godkjente tegninger på. Det foreligger ikke godkjente tegninger på terrassene i 1.etasje og 2.etasje. Dette er søknadspliktige tiltak, og godkjenning kan dermed ikke dokumenteres. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ferdigattest på rehabilitering av pipeløp i pipe datert 18.02.2010.

Eiendommen er SEFRAK-minne registrert. SEFRAK er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Alle bygninger fra før år 1900 ble registrert, foruten ruiner og en del andre kulturminner. Det at et hus er registrert i SEFRAK gir det ikke automatisk vernestatus, og legger heller ikke spesifikke restriksjoner på hva som kan gjøres med det. SEFRAK-registeret sier ikke noe om objektenes verneverdi.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er uregulert, og ligger i et område som er avsatt til boligbebyggelse, nåværende i kommuneplanens arealdel

Kjerneinformasjon

datert 2025. Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp

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

Det foreligger dokumentasjon på at utvendige stikkledninger for vann, spillvann og overvann ble fornyet i 2012. Arbeidet omfattet ny vannledning fra kommunal hovedledning til kjeller samt nye spillvanns- og overvannsledninger frem til grunnmur.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Odelrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

6 350 000,00 (Prisantydning)

6 350 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
158 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

159 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
178 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 509 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 528 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

Alle eiendomsmeplingsforetak 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 egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om

kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er

en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Dødsbo

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

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

Eier

Robin Kopperud Andreassen
Carina Ivesdal

Kjerneinformasjon

Tilbud på lånefinansiering

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,90 % av salgssum.

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 23 900, Oppgjørshonorar kr 7 500, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (tre visninger inkludert, utover det kr 3500,-) kr 0

Utlegg og andre utgifter: Fotograf+digital styling av tre bilder kr 8 325, Kommunale opplysninger kr 3 820, Tilstandsrapport/takst kr 12 500, Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545

Sum vederlag kr. 110 450

Sum utlegg og andre utgifter kr. 25 190

Totalt kostnadsoverslag kr. 135 640

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i

forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

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



VEDLEGG



Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 114, bnr. 947

Sum areal alle bygg: BRA: 257 m² BRA-i: 211 m²



Befaringsdato: 16.09.2026 Rapportdato: 23.09.2026 Oppdragsnr.: 20064-1203 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: HZ4681
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig



Tom Gaathaug
Uavhengig Takstingeniør
tom@bbrgas.no
452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 2 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 3 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 4 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en eldre tomannsbolig med flere oppgraderte og funksjonelle bygningsdeler. Det er blant annet dokumentert fornyelse av utvendige vann- og avløpsledninger fra 2012, nyere rør-i-rør på bad i 2. etasje, oppgraderte deler av avløpsanlegget og et nyere bad i 2. etasje. Kjøkkenene er i hovedsak funksjonelle, og det er ikke registrert vesentlige avvik ved brannsikkerhet eller rømningsforhold.

Samtidig er det flere alders- og fuktrelaterte forhold som må påregnes. Kjellerbadet har eldre våtromsløsninger med behov for full oppgradering, og det er registrert manglende ventilasjon, utilstrekkelig fall og eldre tettesjikt. I kjelleren er det også synlige fuktutslag og avskalling på grunnmursvegger, og utvendig fuktsikring/drenering vurderes som usikker eller aldrende.

Grunnmuren har flere riss og sprekker, men det er ikke påvist klare tegn til alvorlig setningsskade. Enkelte eldre kobberør og støpejernskomponenter har høy alder og bør følges opp videre. Totalt sett må det forventes vedlikehold og oppgraderinger, særlig knyttet til kjeller, våtrom, fuktsikring og eldre tekniske installasjoner.

Tomannsbolig - Byggeår: 1908

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med profilerte, steinbelagte metallplater. Det foreligger faktura fra 2010 som dokumenterer legging av Decra-plater, nye sløyfer og lekter samt nye takrenner/nedløp og beslagarbeider. Ved befaring ses generell værslitasje samt lav -/mosebegroing og slitasje i overflaten, særlig ved nedre platekanter. Synlige beslag, renner og nedløp fremstår uten større deformasjoner Tilbygget har flatt tak med taktekking av asfaltpapp og undertaktekking av takpapp. Taket er besikiget fra taket. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning. Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Vegger med trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlinger med malte plater. Det er registrert enkelte mindre riss og skjøteåpninger, lokale merker, misfarginger og spor etter tidligere overflatearbeider. Forholdene har primært kosmetisk betydning og påvirker ikke overflatenes funksjon vesentlig slik de fremsto ved befaringen. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert destruktivt. Det er to ildsteder tilknyttet skorstein. Skorsteinen er dokumentert rehabilitert i 2010, og det foreligger ferdigattest fra kommunen samt kontrollerklæring for ildstedsinstallasjon. Ved visuell kontroll er det ikke sett større sprekker, skader eller tegn til svikt ved ildsteder, røykrør eller tilgjengelige deler av skorsteinen. Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da veggene er i murkonstruksjon Innvendig er det malt tretrapp med belegg i trinn Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Bad i 1. etasje opplyses av selger å være etablert/oppusset tidlig på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran, sluk eller øvrige våtromsarbeider. Alder og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om gjenværende levetid og skjulte løsninger. Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 11-3 mm. Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm. Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Våtrom › 2. Etasje › Bad

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger faktura. Det foreligger faktura, arbeidsbeskrivelse og garantibevis for rehabilitering av badet i 2016. Dokumentasjonen bekrefter at membran, nytt sluk og øvrige våtromsarbeider inngikk i rehabiliteringen Veggene er flislagte, og himlingen er med panel på innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm/m. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Våtrommet har avtrekksventilasjon. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Våtrom › Kjeller › Bad

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Våtrommet har vegger med panel/tømmer og annet, samt himling med panel på innvendig tak. Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med 0 fall mot sluk. Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg før 2000, både som skjult og synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm. Eldre sanitærutstyr og synlige rørinstallasjoner. Det er ikke påvist lekkasje eller umiddelbar funksjonssvikt ved befaringen, men utstyret har høy alder og må påregnes skiftet ved totalrehabilitering av våtrommet. Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering. Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1. Etasje › Kjøkken

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Kjøkken › 2. Etasje › Kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 5 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

er oppvaskkum av stål.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.
Innvendige avløpsledninger består i hovedsak av nyere plastrør.
Enkelte eldre soil-/støpejernsdelere og grenledninger er fortsatt bevart.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonen i boligen er i tråd med byggestandarden som gjaldt på den tiden den ble oppført. Imidlertid anbefales det å benytte lufting gjennom vinduer som tilleggsventilasjon når det er behov for det. Hvis det er dørterskler som er tette, bør de erstattes med flate terskler. Dette vil sikre tilstrekkelig luftstrøm i de aktuelle rommene når dørene er lukket.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.
Boligen er en eldre tomannsbolig. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige brannskillende konstruksjoner. Rømningsveier, røykvarslere og slokkeutstyr fremstår tilfredsstillende innenfor kontrollens omfang. Skjulte brannskillere og skjulte gjennomføringer er ikke undersøkt.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.
Det foreligger dokumentasjon på at utvendige stikkledninger for vann, spillvann og overvann ble fornyet i 2012. Arbeidet omfattet ny vannledning fra kommunal hovedledning til kjeller samt nye spillvanns- og overvannsledninger frem til grunnmur.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Det er opplyst at Drammen kommune ikke har opprinnelige godkjente tegninger fra boligens oppføring. Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg fra 1974 og garasje fra 1970. For utedue samt terrasser i 1. og 2. etasje foreligger det ikke godkjente tegninger. Dette er søknadspiktige tiltak. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen med hensyn til eventuell godkjenning eller behov for etterfølgende søknad.

Garasje

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

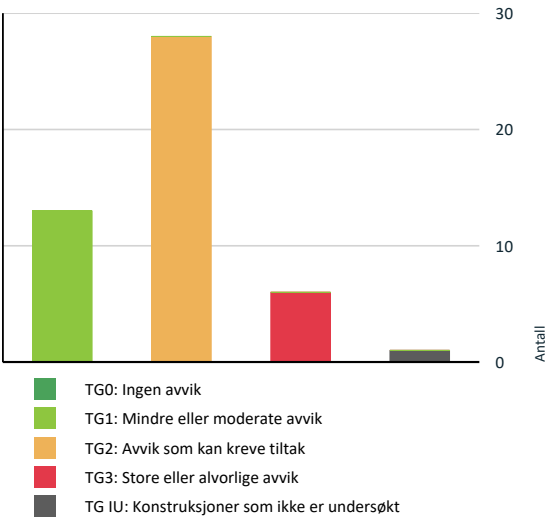
Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

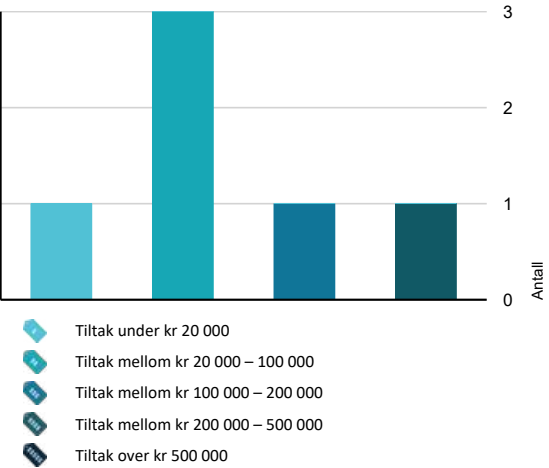
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst
Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppførings tidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke latt seg bringe på det rene og kan være feil.
Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Takteking på flatt tak tilbygg [Gå til side](#)
Det er påvist svekkelser eller skader som krever straktiltak.
Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Det er påvist at taktekingen er tæret, noe skadet eller deformert.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Kostnadestimat: 100 000 - 200 000

! Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)
Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Kostnadestimat: 20 000 - 100 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadestimat: 200 000 - 500 000

! Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon
Rommet har ingen ventilasjon.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
Det er påvist punktvis skader på yttervegg.
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Vinduer har usikker fremtidig funksjon:
Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Utvendig > Ytterdører
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Innvendig > Overflater - gulv
Det er påvist riss/sprekker i overflater.
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 8 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuktsikringssystemet.
Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt -/kalkutslag) på puss eller maling.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.
Terreng et stedvis tilnærmet flatt og har enkelte steder utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Takvann føres i fleksibelt rør langs grunnmuren.
Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen har slitasje og mindre skader på fronter/dører, samt lokal svelling i materiale ved sokkel.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.
Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).
Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 9 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Våtrom > Kjeller > Bad > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
utstyret har høy alder og må påregnes skiftet ved totalrehabilitering av våtrommet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠️ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- ⚠️ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ⚠️ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠️ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠️ Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 10 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
1908

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt. Likevel vil det være nødvendig å utføre vedlikehold på visse konstruksjoner eller bygningsdeler i løpet av de neste årene.

Tilbygg / modernisering		
1974	Tilbygg	Tilbygg til stue i 1 etg
2016	Modernisering	Oppgradert bad i 2 etg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekket med profilerte, steinbelagte metallplater. Det foreligger faktura fra 2010 som dokumenterer legging av Decra-plater, nye sløyfer og lekter samt nye takrenner/nedløp og beslagarbeider. Ved befaring ses generell værslitasje samt lav-/mosebegoing og slitasje i overflaten, særlig ved nedre platekanter. Synlige beslag, renner og nedløp fremstår uten større deformasjoner

Årstall: 2010 **Kilde:** Faktura e.l

Taktekking på flatt tak tilbygg

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tilbygget har flatt tak med taktekking av asfaltpapp og undertaktekking av takpapp. Taket er besiktiget fra taket.

Årstall: 1974 **Kilde:** Offentlig informasjon

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist svekkelser eller skader som krever strakstiltak.
 - Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
 - Det er påvist at taktekkingen er tæret, noe skadet eller deformert.
 - Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Konsekvens/tiltak**
- Påviste svekkelser eller skader kan innebære akutt risiko for videre skadeutvikling eller svikt i konstruksjonen.
 - Det anbefales å iverksette nødvendige strakstiltak og få utført snarlig utbedring av fagkyndig.
 - Svekking av taktekkingen kan føre til økt risiko for lekkasjer og fuktskader i underliggende konstruksjon.
 - Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
 - Slitasje og skader på taktekkingen kan redusere tettheten og gi økt risiko for lekkasjer over tid.
 - Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 11 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Tilbygget har lavt skrånende/tilnærmet flatt tak dekket med bitumenbasert takpapp. Tekkingen fremstår betydelig alders- og værpåvirket. Det ses omfattende krakelering i overflaten, svekkede og tidligere reparerte skjøter samt slitasje ved avslutninger og oppkanter. Alder på tekkingen er ikke dokumentert. Ut fra utførelse og byggets historikk kan det ikke utelukkes at deler av tekkingen er fra tilbyggets opprinnelige oppføring i 1974

Konsekvens:
Krackelering og svekkede skjøter reduserer tekkens sikkerhet mot vanninntrenging. Selv om aktiv lekkasje ikke er påvist ved befaringen, vurderes risikoen for lekkasje og følgeskader i underliggende trekonstruksjoner som forhøyet. Dersom tekkingen er opprinnelig, er normal forventet brukstid vesentlig overskredet.

Tiltak:
Taktekker bør kontrollere oppbygning, fall, skjøter, oppkanter og tilslutninger nærmere. Tekkingen bør påregnes omlagt/fornyet, fremfor ytterligere punktreparasjoner. Underliggende konstruksjon bør samtidig kontrolleres for fukt- og råteskader.

TG3 settes fordi tekkingen har omfattende aldersrelatert oppsprekking og svekkelse, med liten forventet restlevetid og betydelig risiko for lekkasje. Aktiv lekkasje er ikke dokumentert.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall.

Årstall: 2010 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.

Taknedløp avsluttes ved grunnmur uten tilfredsstillende dokumentert bortledning av vannet. Det ses fleksibel drens-/overvannsledning liggende langs grunnmur, men løsningen fremstår ikke som en sikker og kontrollert avledning bort fra bygningen. Enkelte nedløp ser ut til å kunne avgi vann nær grunnmuren.

Konsekvens:
Mangelfull bortledning av takvann kan føre til økt vannbelastning mot grunnmur og fundamenter. Over tid kan dette øke risikoen for fuktinntrenging i kjeller/underetasje, frostpåvirkning og lokal nedbrytning av grunnmur og terreng.

Tiltak:
Takvann bør ledes kontrollert bort fra bygningen til egnet overvannsløsning, terreng med tilstrekkelig fall eller annen fagmessig utført løsning. Arbeidet bør utføres av entreprenør/rørlegger med relevant kompetanse innen overvann/drenering innen 1–2 år.

TG2 settes fordi takvann ikke er tilfredsstillende bortledet fra grunnmuren, noe som gir økt risiko for fuktbelastning på fundamenter og kjellerkonstruksjoner.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 12 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og undertak av over- og underliggende bord. Det er kaldtloft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser
- Det anbefales å forbedre ventilasjonen i takkonstruksjonen for å sikre tilstrekkelig luftgjennomstrømning og redusere fuktbelastning.
- Mangelfull kondensisolering kan føre til kondensdannelse og fuktpåvirkning på takkonstruksjon/loft, med risiko for mugg-, råte- og fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Loftet er uinnredet og har synlig eldre takkonstruksjon med sperrer og bordtak/taktro. Det ble observert eldre misfarginger/fuktskjolder på underside av taktro enkelte steder. Områdene fremsto tørre ved befaringen, og det ble ikke registrert tegn til aktiv lekkasje eller pågående fuktpåvirkning. Misfargingene kan stamme fra tidligere forhold, mulig fra tiden før taket ble dekket om i 2010. Det ble ikke observert tydelig råteskade eller vesentlige deformasjoner i takkonstruksjonen. Lufting ved raft fremstår noe ujevn og delvis begrenset, blant annet der isolasjon/materialer ligger tett mot konstruksjonen.

Konsekvens:
Eldre fuktpåvirkning kan ha gitt varige misfarginger uten at det foreligger aktiv skade i dag. Begrenset ventilasjon på kaldt loft kan likevel øke risikoen for kondens og ny fuktpåvirkning dersom varm og fuktig inneluft trenger opp i konstruksjonen. Over tid kan dette gi muggvekst og råteskader dersom forholdene forverres.

Tiltak:
Luftingen ved raft/gavl bør kontrolleres og forbedres ved behov. Det anbefales periodisk visuell oppfølging av områdene med eldre fuktmerker. Dersom det oppstår nye misfarginger, lukt eller andre tegn til fukt, bør forholdet undersøkes nærmere med fuktmåling av fagkyndig.

TG2 settes fordi det er registrert eldre fuktrelaterte misfarginger og noe begrenset ventilasjon i en eldre takkonstruksjon. Det er ikke påvist aktiv lekkasje, råteskade eller vesentlig konstruksjonssvikt ved befaringen.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i den liggende bordkledningen.
- Det er påvist punktvis skader på yttervegg.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er forhold ved detaljer, materialvalg, innfestning, overganger, vedlikehold og faglig utførelse som kan gi forkortet levetid.

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut.
- Punktvis skader kan gi lokal svekkelse og risiko for fuktinntrenging og videre skadeutvikling.
- Det anbefales å utbedre skadene lokalt og kontrollere at det ikke foreligger underliggende årsaker.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Det anbefales å utbedre detaljer, materialvalg, innfesting, overganger, vedlikehold og faglig utførelse for å forlenge levetiden på ytterveggene. Dersom utførelsen ikke er fagmessig, øker risikoen for redusert levetid, skader på konstruksjonen og behov for kostbare reparasjoner.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 13 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Ytterveggene er kledd med liggende trekledning. Det ses generell alders- og værslitasje med oppsprukket/avflasset overflatebehandling, åpne skjøter og lokale skader i kledning, hjørnebord og vindusomramminger. Enkelte partier har synlig nedbrutt treverk og behov for lokal utskifting. Det er ikke observert omfattende skjevheter, setningsriss eller sikre tegn til skade i selve bærende veggkonstruksjonen. Lufting og gnagesikring bak kledningen lot seg ikke fullt ut verifisere visuelt.

Konsekvens:

Skadet overflatebehandling og åpne skjøter øker risikoen for fuktopptak og videre nedbrytning av trekledning og underliggende treverk. Dersom vedlikehold utsettes, kan lokale skader utvikle seg til råte og behov for større utskiftinger.

Tiltak:

Skadde og nedbrutte bord, hjørnebord og omramminger bør utbedres eller skiftes av tømmer. Kledningen bør vaskes, skrapes og overflatebehandles. Samtidig bør lufting og eventuell gnagesikring ved nedkant kontrolleres og forbedres der dette mangler.

TG2 settes fordi ytterkledningen har lokalt nedbrutt treverk, åpne skjøter og vedlikeholdsettersep som gir økt risiko for videre fukt- og råteskader. Det er ikke påvist omfattende konstruksjonssvikt.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolererglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter og risiko for fuktinntrenging og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre detaljene for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller skifte ut skadet treverk for å sikre funksjon og levetid.
- Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.
- Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

De fleste vinduene er merket med produksjonsår 1988. Ett vindu i stue i 1. etasje er fra 2009. På flere av de eldre vinduene ses værslitte karm og omramminger, oppsprukket/avflasset overflatebehandling og lokale skader i treverket, særlig ved nedre hjørner og tilslutning mot vannbrett. Det er ikke påvist punkterte eller sprukne glassruter på befaringen. Stikkprøvekontrollerte vinduer fungerte tilfredsstillende, forutsatt at dette stemmer med dine observasjoner.

Konsekvens:

Aldersslitasje og nedbrutt overflatebehandling øker risikoen for videre fuktopptak og råteskader. Isolererglassruter fra 1988 har høy alder og dermed usikker restlevetid, med økt risiko for punktering og redusert funksjon over tid.

Tiltak:

Lokalt skadet treverk og omramminger bør utbedres av tømmer, og værutsatte flater bør vedlikeholdes med skraping og ny overflatebehandling. Eldre vinduer bør følges opp, og utskifting må påregnes etter hvert som funksjon eller tetthet svekkes. Det bør samtidig kontrolleres at vannbrett og ytre tetting leder vann sikkert bort.

TG2 settes fordi hoveddelen av vinduene er fra 1988 og dermed har høy alder og usikker restlevetid, samtidig som det er registrert værslitasje og lokale skader i karm og omramminger. Det er ikke påvist omfattende funksjonssvikt eller punkterte glassruter.

Ytterdører

Beskrivelse

Det er en teak hovedytterdør og en malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 14 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Avvik rundt innsettsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.
- Det anbefales å kontrollere og utbedre innsettsdetaljer rundt dør for å sikre tett og korrekt utførelse.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.

Ytterdørene er av ulik alder og utførelse. Enkelte eldre trebaserte dører og karm har tydelig værslitasje, avflassing og lokale skader i overflatebehandlingen. Det ses også slitasje ved terskel, karm og omramming. Den nyere hvite ytterdøren fremstår i vesentlig bedre stand. Det er ikke påvist punkterte glass eller tydelig funksjonssvikt ved befaringen.

Konsekvens: Slitte overflater og utsatte detaljer ved karm og terskel kan gi økt fuktopptak og videre nedbrytning av treverk. Over tid kan dette føre til redusert tetthet, trekk og behov for utskifting eller større reparasjoner.

Tiltak:

Eldre dører og karm bør vedlikeholdes med skraping og ny overflatebehandling. Lokalt skadet treverk og utsatte terskel-/karmpartier bør repareres av tømmer. Tetthet og funksjon bør følges opp, og eldre dører må påregnes utskiftet ved videre svekkelse.

TG2 settes fordi flere av ytterdørene har tydelig værslitasje og vedlikeholdsbehov i karm, terskler og overflater, selv om det ikke er påvist omfattende råte eller funksjonssvikt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svekkelser i tettesjikt og oppkanter. Det vil si at de delene som skal hindre vann i å trenge inn i konstruksjonen under, ikke fungerer fullt ut.
- Vannnett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Ventilering eller lufting av yttertak er ikke tilgjengelig for kontroll og er derfor usikker.
- Det er symptom på eller registrerte skader på overflater.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Eldre tettesjikt har økt risiko for svikt, med fare for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.
- Manglende kontrollmulighet gir usikkerhet om ventilasjonen fungerer, med risiko for skjulte fukt- og kondensskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.
- Skader på overflater kan indikere svekkelse og risiko for videre nedbrytning og fuktinntrenging i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.

Terrassen i 2. etasje består dels av understøttet trekonstruksjon med terrassebord og dels av takterrasse over tilbygg. Rekkverket er av tre og har varierende høyde. Det er målt ca. 86–87 cm på deler av rekkverket og ca. 103–104 cm på andre partier. Åpningen mellom terrassegulv/takflate og underkant rekkverk er målt til ca. 20 cm. Det er videre registrert betydelig værslitasje, avflasset overflatebehandling og lokale råteskader i rekkverksdeler. Det ble ikke registrert vesentlig nedbøyning eller større deformasjoner i selve terrassekonstruksjonen.

Konsekvens: For lavt rekkverk og stor åpning under rekkverket gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall, særlig for barn. Lokale råteskader kan over tid svekke rekkverkets funksjon og innfesting.

Tiltak:

Rekkverket bør utbedres snarlig av tømmer. Høyde og åpninger bør tilpasses dagens sikkerhetsnivå, og råteskadete rekkverksdeler bør skiftes. Innfesting og øvrige rekkverksdetaljer bør kontrolleres samtidig.

TG3 settes fordi rekkverket har vesentlige sikkerhetsavvik i høyde og åpning, kombinert med lokale råteskader. Det er ikke påvist vesentlig svikt i selve terrassekonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

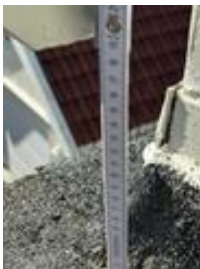
Side: 15 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



INNENDIG

TO 2 Overflater - gulv

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Konsekvens/tiltak

- Unormal slitasje kan føre til redusert funksjon og levetid på overflater.
- Det anbefales å vedlikeholde, reparere eller fornye overflater etter behov.

Gulvene består hovedsakelig av laminat og gulvbelegg. Det er registrert generell bruksslitasje med riper, merker, åpne skjøter og enkelte lokale skader i overflaten. Enkelte felt fremstår reparert eller skiftet. Det er ikke observert synlige tegn til svelling, råte, muggsopp eller setningsrelaterte skader. Knirk i større deler av gulvene er ikke opplyst påvist.

Konsekvens:

Åpne skjøter og lokale overflateskader gir redusert estetisk og bruksmessig kvalitet. Dersom skjøtene utvikler seg videre, kan det oppstå ytterligere oppsprekking og behov for utskifting av gulvflater.

Tiltak:

Det anbefales normalt vedlikehold og lokal utbedring der skjøter eller skader er mest fremtredende. Ved større rehabilitering bør det vurderes utskifting av slitte gulvflater.

TG2 settes fordi gulvoverflatene har flere lokale skader, åpne skjøter og en slitasjegrad som samlet vurderes utover normal mindre bruksslitasje.

TO 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger med trepanel, panelplater og malte glatte flater. Himlinger med malte plater. Det er registrert enkelte mindre riss og skjøteåpninger, lokale merker, misfarging og spor etter tidligere overflatearbeider. Forholdene har primært kosmetisk betydning og påvirker ikke overflatenes funksjon vesentlig slik de fremsto ved befaringen. Bakenforliggende konstruksjoner er ikke kontrollert destruktivt.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 16 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Vurdering av avvik:

- Det er målt lokal høydeforskjell som er større enn 15 mm.
- Det er registrert nivåforskjell mellom rommene som er større enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å undersøke forholdet nærmere for å avklare årsak og omfang. Ved tegn til videre bevegelser eller andre skader bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.
- Det anbefales å undersøke årsak og omfang nærmere for å avklare om nivåforskjellen skyldes naturlige bevegelser eller forhold som krever utbedring. Ved mistanke om videre bevegelser eller konstruksjonssvikt bør forholdet vurderes av bygningssakkyndig eller rådgivende ingeniør.

Det er målt høydeforskjeller på ca. 15–20 mm i stue, gang og kjøkken. I stue i 2. etasje er det målt høydeforskjell på ca. 25–30 mm. Målingene viser at gulv/etasjeskiller har skjevheter utover det som oppfattes som mindre ujevnheter.

Konsekvens: Skjevhetene kan skyldes opprinnelig utførelse, aldersrelaterte deformasjoner eller bevegelser i konstruksjonen. Uten ytterligere undersøkelser kan årsak og eventuell videre utvikling ikke fastslås sikkert. Forholdet kan ha betydning for gulvets bruksegenskaper og ved framtidig oppretting eller utskifting av gulvoverflater.

Tiltak: Forholdet bør følges over tid. Ved tegn til økende skjevhet, nye sprekker eller andre bevegelser anbefales nærmere kontroll av etasjeskiller og bærende konstruksjoner av bygningskyndig/fagkyndig. Ved rehabilitering bør behovet for oppretting vurderes.

TG2 settes fordi det er målt høydeforskjeller på opptil ca. 25–30 mm, noe som representerer et tydelig avvik fra et plant gulv og medfører usikkerhet knyttet til årsak og videre utvikling.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er to ildsteder tilknyttet skorstein. Skorsteinen er dokumentert rehabilitert i 2010, og det foreligger ferdigattest fra kommunen samt kontrollerklæring for ildstedsinstallasjon. Ved visuell kontroll er det ikke sett større sprekker, skader eller tegn til svikt ved ildsteder, røykrør eller tilgjengelige deler av skorsteinen.

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt da veggene er i murkonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist fuktskjolder/fuktskader på overflater i underetasje/kjeller.
- Det er påvist skader på overflate som riss og sprekker.
- Det er påvist konstruksjon med skaderisiko (avvik fra faglig god utførelse/oppbygging).

Konsekvens/tiltak

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 17 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Fuktgjennomtrenging kan føre til oppfukting av gulv og tilstøtende konstruksjoner, med risiko for fuktskader og dårlig inneklima.
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
- Fuktgjennomtrenging i kjellermur kan føre til oppfukting av vegger, med risiko for fuktskader, mugg og dårlig inneklima.
- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Fuktskjolder og fuktskader kan indikere fuktinntrenging, med risiko for videre skadeutvikling og dårlig inneklima.
- Det må foretas ytterligere undersøkelser for å fastslå omfang/årsak.
- Riss og sprekker i overflater i rom under terreng kan føre til fuktinntrengning fra grunnen. Dette øker risikoen for fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det anbefales å undersøke omfang og årsak til sprekke, samt vurdere behov for tetting og utbedring av overflater. Eventuelle tiltak for å hindre fuktinntrengning, som forbedret drenering eller fuktsikring, bør vurderes.
- Konstruksjoner med skaderisiko i rom under terreng har økt sannsynlighet for fuktinntrenging og utvikling av fuktskader, mugg og råte over tid.
- Det anbefales å få vurdert konstruksjonen nærmere og gjennomføre tiltak for å redusere risikoen, herunder forbedret fuktsikring, ventilasjon eller ombygging til en mer robust løsning.

Det er påvist fuktmerker, misfarging og overflateavskalling på åpne murflater, hovedsakelig nær gulvnivå. Det ses også flere vertikale riss/sprekker og enkelte horisontale riss i murvegger. Det er ikke dokumentert aktivt vannsig under befaringen. Måling på ca. 16,3 °C og 26 % RF er en måling av romluften.

Konsekvens: Fuktindikasjonene viser at murverket er eller har vært utsatt for fuktbelastning. Ved vedvarende fukt kan overflater brytes ned og risikoen for mikrobiell vekst øke dersom organiske materialer lagres eller monteres tett mot muren. Rissene bør følges med tanke på eventuell utvikling, men det er ikke påvist klare tegn til konstruktiv svikt på grunnlag av befaringen.

Tiltak: Årsaken til fuktbelastningen bør vurderes nærmere av fagkyndig, herunder sammenheng med drenering, utvendig fuktsikring og terrengforhold. Murflatene bør holdes åpne og ventilerte, og organiske materialer bør ikke plasseres direkte mot fuktutsatt mur. Riss bør registreres og følges over tid; ved utvikling eller deformasjon anbefales nærmere konstruksjonsmessig vurdering.

TG2 settes fordi det er tydelige fuktindikasjoner og overlateskader på murflater samt flere riss/sprekker.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malt tretrapp med beleg i trinn

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje opplyses av selger å være etablert/oppusset tidlig på 2000-tallet. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse, membran, sluk eller øvrige våtromsarbeider. Alder og manglende dokumentasjon gir økt usikkerhet om gjenværende levetid og skjulte løsninger.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 18 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt. Badet opplyses av selger å være etablert/rehabilitert tidlig på 2000-tallet, men tidspunkt og utførelse er ikke dokumentert.

Konsekvens: Skjult oppbygging, tettesjikt og eventuell diffusjonssperre kan ikke verifiseres. Dette gir økt usikkerhet om utførelse og gjenværende funksjon.

Tiltak: Eventuell eksisterende dokumentasjon bør fremskaffes. Forholdet må ellers vurderes sammen med øvrige undersøkelser av badet.

TG2 settes fordi utførelsen av vanntett sjikt ikke er dokumentert, og skjulte våtromsløsninger derfor ikke kan verifiseres.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 19 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Badet har flislagte vegger og malt himling. Det er vindu i våtsonen med trebaserte/ikke fuktbestandige materialer i karm/foring. Det ses noe lokal slitasje og misfarging ved vinduet, men det er ikke visuelt dokumentert råte eller aktiv fuktskade.

Konsekvens:

Trebaserte materialer i våtsonen kan over tid utsettes for gjentatt fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for oppfukting, oppsvelling, nedbrytning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Vindu og tilstøtende materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller bygges om med fuktbestandig løsning. Arbeidet bør utføres av fagkyndig i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

TG2 settes fordi vindu med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid.

1. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk 11-3 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 3–11 mm/m.

Konsekvens:

Begrenset fall kan føre til at bruksvann ikke dreneres raskt nok mot sluk, og at vann kan bli stående eller spre seg utover gulvet. Dette gir økt belastning på fuger og tettesjikt over tid.

Tiltak:

Fallforholdene bør vurderes nærmere ved fremtidig oppgradering av badet. Ved rehabilitering bør gulvet etableres med tilfredsstillende fall og sikker avrenning til sluk.

TG2 settes fordi det er målt begrenset fall mot sluk, ca. 3–11 mm/m, som gir økt risiko for at bruksvann blir stående på gulvet eller ikke ledes effektivt til sluk.

1. ETASJE > BAD

Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er ukjent vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 50 mm.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone,

Konsekvens/tiltak

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjonen.
- Det anbefales å utbedre gjennomføringene med korrekt tetting. Årsaken til avviket bør avklares, og arbeidet bør utføres i henhold til gjeldende våtromsnorm.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 20 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Sluket er plassert under dusjkabinettet og kunne ikke inspiseres tilfredsstillende fordi kabinettet ikke lot seg flytte. Klemring, membrantilslutning og sluktype kunne derfor ikke kontrolleres. Det er registrert gulvgjennomføring med rør hvor tettingen fremstår enkel og uten synlig dokumenterbar mansjett -/membranløsning. Oppkant ved dør er ca. 50 mm. Det foreligger ikke dokumentasjon på membran eller utførelse, og våtrommet er ifølge selger etablert/oppusset tidlig på 2000-tallet.

Konsekvens:

Manglende tilgang til sluket og manglende dokumentasjon gir usikkerhet om utførelse og gjenværende tettefunksjon. Mangelfull tetting ved gulvgjennomføringer kan øke risikoen for fuktinntrenging til bakenforliggende konstruksjoner dersom tettesjiktet ikke er korrekt utført.

Tiltak:

Sluket bør gjøres tilgjengelig for kontroll og vedlikehold. Ved nærmere undersøkelse bør fagkyndig kontrollere sluktype, klemring, membrantilslutning og tetting rundt rørgjennomføringer. Ved fremtidig rehabilitering bør våtrommets tettesjikt og gjennomføringer fornyes etter gjeldende prinsipper.

TG2 settes fordi sluk og membrantilslutning ikke kunne kontrolleres, dokumentasjon på vanntett sjikt mangler, og det er registrert usikker utførelse rundt gulvgjennomføring.



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Skader eller svelling på innredning indikerer fuktpåvirkning og kan føre til redusert funksjon, videre nedbrytning av materialer og risiko for muggdannelse.
- Lokal utbedring må utføres.

Det er påvist oppsvelling og materialskader på skapdører og skrogsiden på servantinnredningen.

Konsekvens:

Oppsvelling viser at materialene har vært utsatt for fukt. Videre fuktpåvirkning kan føre til økt nedbrytning og redusert levetid på innredningen.

Tiltak:

Skadde deler av servantinnredningen bør skiftes eller utbedres av egnet håndverker innen 1–2 år. Det bør samtidig kontrolleres at det ikke foreligger lekkasje eller annen fuktkilde fra servant, rørtilkoblinger eller omkringliggende konstruksjoner.

TG2 settes fordi servantinnredningen har dokumentert oppsvelling og materialskader som følge av fuktpåvirkning, med redusert bestandighet og forventet levetid.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 21 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak

- Manglende tilluftsventilering i våtrommet kan føre til dårlig luftsirkulasjon og høy luftfuktighet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst og fuktskader over tid.
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.
- Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

Våtrommet har kun naturlig ventilasjon via vindu med luftespalte. Det er ikke luftespalte eller annen synlig tilluftsløsning ved døren. Det er registrert oppsvelling/fuktskade på baderomsinnredning.

Konsekvens: Manglende tilluft og begrenset avtrekk reduserer luftutskiftningen i rommet. Dette kan føre til langsom uttørking etter bruk og økt fuktbelastning på innredning, overflater og tilstøtende konstruksjoner. Den registrerte oppsvellingen på innredningen er forenlig med gjentatt fuktpåvirkning, men årsaken kan ikke fastslås sikkert kun ved visuell kontroll.

Tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel luftespalte under dør eller annen egnet overstrømningsløsning, og å vurdere etablering av mekanisk avtrekk. Fuktskadet innredning bør repareres eller skiftes ved behov.

TG2 settes fordi våtrommet har begrenset ventilasjon uten tilfredsstillende tilluft, samtidig som det er registrert fuktrelaterte skader på innredningen.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010, og det foreligger faktura.

Årstall: 2016

Kilde: Andre opplysninger

2. ETASJE > BAD

Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger faktura, arbeidsbeskrivelse og garantibevis for rehabilitering av badet i 2016. Dokumentasjonen bekrefter at membran, nytt sluk og øvrige våtromsarbeider inngikk i rehabiliteringen

Vurdering av avvik:

- Fremlagt dokumentasjon for vannrette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 22 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.
- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Det foreligger faktura, arbeidsbeskrivelse og garantibevis for rehabilitering av badet i 2016. Dokumentasjonen angir blant annet membran på gulv og vegger samt nytt sluk med ny membran. Dokumentasjonen tilfredsstiller imidlertid ikke kravene i NS 3600 A.2.1.9.1 alternativ 1–4, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på diffusjonstetting mot kald sone iht. A.2.1.9.2.

Konsekvens: Skjult utførelse av tettesjikt og diffusjonstetting kan ikke verifiseres fullt ut.

Tiltak: Eventuell ytterligere foto-/produktdokumentasjon eller dokumentasjon fra utførende bør innhentes dersom dette finnes.

TG2 settes fordi fremlagt dokumentasjon ikke tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er med panel på innvendig tak.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Badet har flislagte vegger og malt himling. Det er vindu i våtsonen med trebaserte/ikke fuktbestandige materialer i karm/foring.

Konsekvens:

Trebaserte materialer i våtsonen kan over tid utsettes for gjentatt fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for oppfukting, oppsvelling, nedbrytning og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Vindu og tilstøtende materialer i våtsonen bør fuktbeskyttes eller bygges om med fuktbestandig løsning. Arbeidet bør utføres av fagkyndig i forbindelse med oppgradering av våtrommet.

TG2 settes fordi vindu med ikke fuktbestandige materialer er plassert i våtsone, noe som gir økt risiko for fuktskader og redusert levetid.

2. ETASJE > BAD

Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 9 mm/m.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 23 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

Flislagt gulv med elektrisk gulvvarme. Fall er kontrollert med digitalt vater og målt til ca. 8–11 mm/m mot sluk. Enkelte målinger ligger under dagens referansenivå. Det er ikke registrert motfall, synlige fuktskader, sprukne fliser eller andre omfattende skader på gulvoverflatene.

Konsekvens: Begrenset fall kan medføre langsommere avrenning og at mindre mengder vann blir liggende på gulvet. Det er ikke påvist forhold som tilsier at lekkasjevann vil renne ut av våtrommet.

Tiltak: Fallforholdene bør hensyntas ved bruk og følges opp ved fremtidig rehabilitering. Ingen særskilt utbedring vurderes nødvendig nå dersom vannet ved normal bruk ledes til sluk.

TG2 settes fordi deler av gulvet har målt fall på ca. 8 mm/m, som er mindre enn dagens referansenivå for fall, selv om avrenning mot sluk synes ivaretatt.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv, samt plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 40 mm.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Årstall: 2016 Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: Under 8% som er laveste verdi benyttede måleinstrument Protimeter mms2 kan vise.

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Bad i kjeller med dusj, toalett og gulvsluk. Rommet har eldre og enkel våtromsutførelse med malte/pussede vegger og malt/behandlet gulv. Utførelsen vurderes å være fra før år 2000. Dokumentasjon på vanntett sjikt og utførelse rundt sluk og gjennomføringer er ikke fremlagt.

Konsekvens:

Eldre våtromsløsninger har høy risiko for redusert tetthet og begrenset restlevetid. Det foreligger usikkerhet knyttet til tettesjikt, sluktilslutning og gjennomføringer, og lekkasje kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak:

Det må påregnes full rehabilitering av våtrommet. Arbeidet bør utføres av kvalifiserte fagfolk med dokumentert vanntett sjikt, korrekt sluktilslutning, fall og gjennomføringer.

TG3 settes fordi våtromsløsningen er etablert før år 2000 og dermed har vesentlig overskredet forventet levetid for sentrale våtromskomponenter. Full oppgradering må påregnes.

Kostnadsoverslaget angitt under dette generelle punktet gjelder samlet oppgradering/rehabilitering av hele våtrommet. Kostnadsoverslag som fremkommer under øvrige kontrollpunkter for våtrommet er delkostnader og inngår i det samlede kostnadsoverslaget. Disse skal derfor ikke summeres i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av vanntett sjikt i våtrommet. De øvrige dokumentasjonsspørsmålene vurderes som ikke relevante for dette våtrommet.

Konsekvens: Utførelse, materialvalg og tilslutninger i skjult tettesjikt kan ikke verifiseres. Dette gir økt usikkerhet omkring våtrommets fuktsikkerhet.

Tiltak: Dersom dokumentasjon finnes, bør denne fremskaffes. Ved senere rehabilitering bør komplett våtromsdokumentasjon etableres og oppbevares.

TG2 settes fordi manglende dokumentasjon på vanntett sjikt medfører vesentlig usikkerhet om skjult utførelse og tettefunksjon.

KJELLER > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med panel/tømmer og annet, samt himling med panel på innvendig tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

På pussede/malte vegger i dusjonen er det synlige skjolder, misfarging og lokal nedbrytning av overflatebehandlingen, særlig i nedre del av veggene. Vegger består ellers delvis av trepanel.

Konsekvens: Skjolder og nedbrutte overflater viser at veggene har vært utsatt for gjentatt fuktbelastning. Ved fortsatt direkte vannpåvirkning kan overflater og eventuelle underliggende materialer forringes ytterligere.

Tiltak: Veggene i dusjonen bør inngå i den planlagte komplette rehabiliteringen av våtrommet. Det bør etableres dokumentert vanntett og fuktbestandig veggoppbygging beregnet for våtsone. Ved åpning bør underliggende konstruksjoner kontrolleres for fuktskade.

TG2 settes på grunn av synlige fuktrelaterte overflateavvik.

KJELLER > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har malt/behandlet betonggulv uten varmekilde og med 0 fall mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utover nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj- og badekar og blir stående.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist omfattende skader på gulvoverflater.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Omfattende skader på gulvoverflater i våtrom kan føre til fuktinntrengning i underliggende konstruksjon. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 26 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det anbefales å utbedre eller skifte ut skadet gulvoverflate, samt kontrollere oppbygningen under for eventuelle fukt- eller konstruksjonsskader. Ved behov bør gulvet bygges opp på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm og med egnede materialer.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvet består av malt betong med sluk. Det er registrert utilstrekkelig fall mot sluk. Overflaten har betydelig slitasje, avskalling og lokale riss/sprekker.

Konsekvens: Mangelfullt fall gir risiko for at vann blir stående på gulvet eller ledes bort fra sluket. Slitte og sprukne overflater reduserer robustheten mot videre fuktbelastning og gjør gulvet mindre egnet som våtromsoverflate.

Tiltak: Gulvet bør inngå i full rehabilitering av våtrommet. Det bør etableres nytt gulv med dokumentert vanntett sjikt og tilfredsstillende fall til sluk, utført av fagkyndig.

TG3 settes her som del av den samlede vurderingen av badet, fordi gulvet har utilstrekkelig fall og vesentlig nedslitte/skadede overflater, samtidig som våtrommet er av eldre utførelse og forutsatt totaloppgradert.

kostnadsoverslaget under generelt punkt gjelder samlet rehabilitering av hele badet, og at øvrige kostnadsangivelser er delsummer som inngår i dette overslaget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg før 2000, både som skjult og synlig vanntett sjikt. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 3 mm.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt tilfredsstiller ikke dagens forventninger til tettefunksjon.
- Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Vanntett sjikt som ikke tilfredsstiller dagens forventninger til tettefunksjon gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette kan føre til skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.
- Det er viktig å rehabilitere våtrommet med nytt, godkjent vanntett sjikt i henhold til gjeldende krav og våtromsnorm, for å sikre en tett og varig løsning.
- Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.
- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 27 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Våtrommet har eldre våtromsløsninger fra før år 2000 med ukjent vanntett sjikt. Sluket er et eldre plastsluk med synlig klemring. Gulvoverflaten er slitt, og det er registrert riss/sprekker i området ved sluket. Høydeforskjellen fra topp slukrist til synlig membrannivå ved terskel er målt til ca. 3 mm.

Konsekvens: Den høye alderen på tettesjiktet og den lave høydeforskjellen ved terskel gir redusert sikkerhet mot vannskader. Ved større vannmengder eller lekkasje er det liten oppkant før vann kan nå tilstøtende rom. Slitasje og riss øker i tillegg usikkerheten rundt gjenstående levetid og tettefunksjon.

Tiltak: Inntil rehabilitering bør vannbelastningen begrenses og rommet følges opp for tegn til lekkasje. P2: Våtrommet bør totalrehabiliteres av fagkyndig foretak med nytt dokumentert tettesjikt, sluk og tilfredsstillende fall/høydeforskjell ved terskel.

TG3 settes fordi våtromsløsningene er fra før år 2000 og har overskredet normal forventet brukstid, samtidig som det er vesentlig avvik i høydeforskjell ved terskel og synlig slitasje/riss i gulvoverflaten.

Kostnadsoverslaget under generelt punkt gjelder samlet rehabilitering av hele badet. Eventuelle kostnadsangivelser under de øvrige kontrollpunktene er delsummer som inngår i dette samlede overslaget og skal ikke summeres i tillegg

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Eldre sanitærutstyr og synlige rørinstallasjoner. Det er ikke påvist lekkasje eller umiddelbar funksjonssvikt ved befaringen, men utstyret har høy alder og må påregnes skiftet ved totalrehabilitering av våtrommet.

Vurdering av avvik:

- utstyret har høy alder og må påregnes skiftet ved totalrehabilitering av våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Høy alder gir økt risiko for slitasje, lekkasjer og redusert driftssikkerhet over tid. Sanitærutstyret bør sees i sammenheng med at våtrommet for øvrig er modent for full rehabilitering.

Tiltak: Sanitærutstyr og tilhørende rørføringer anbefales skiftet eller vurdert av rørlegger i forbindelse med totalrehabilitering av våtrommet.

TG2 settes fordi utstyret har høy alder og begrenset forventet restlevetid, selv om det ikke er registrert akutt funksjonssvikt.

KJELLER > BAD

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har ingen eller utilstrekkelig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.
- Det er viktig å etablere tilfredsstillende ventilasjon, for eksempel ved installasjon av avtrekksventil, mekanisk vifte eller annen egnet løsning som sikrer tilstrekkelig luftutskifting i rommet.

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er ikke etablert ventilasjon eller avtrekk i våtrommet.

Konsekvens: Manglende ventilasjon medfører at fuktig luft ikke blir tilstrekkelig fjernet. Dette gir vesentlig økt risiko for kondens, fuktskader og mikrobiell vekst, og er særlig uheldig i et eldre våtrom med høy samlet fuktrisiko.

Tiltak: Det anbefales at ventilasjonsforholdene utbedres av fagkyndig. Etablering av tilfredsstillende avtrekk bør inngå som del av den planlagte fullstendige rehabiliteringen av våtrommet.

TG3 settes fordi våtrommet mangler ventilasjon, noe som gir betydelig funksjonssvikt og høy risiko for fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

KJELLER > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen har slitasje og mindre skader på fronter/dører, samt lokal svelling i materiale ved sokkel.

Konsekvens/tiltak

- Svelling viser at materialet har vært utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan medføre videre nedbrytning av innredningen og redusert levetid dersom fuktbelastningen fortsetter.

Årsaken til fuktpåvirkningen bør avklares. Skadet materiale ved sokkel og øvrige svekkede deler av innredningen bør utbedres eller skiftes av tømmer/kjøkkenmontør innen 1–2 år, eller tidligere dersom det påvises aktiv fukt.

TG2 settes fordi det er registrert materialskade og svelling i kjøkkeninnredningen, som går utover normal bruksslitasje og indikerer fuktpåvirkning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er oppvaskkum av stål.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter. Rør-i-rør er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Innvendige vannledninger består av rør-i-rør-system til nyere bad i 2. etasje samt eldre kobberrør med skjøter i øvrige deler av bygningen. De eldste kobberrørene er opplyst å ikke være skiftet og legges derfor til grunn å være eldre enn 33 år. Fordelerskap for rør-i-rør ble besiktiget, men tilkomsten er begrenset fordi skapdøren ikke kan åpnes fullt. Hovedstoppekran er påvist. Det ble ikke registrert synlige lekkasjer eller kondens på tilgjengelige rørføringer.

Konsekvens: Eldre kobberrør har økt sannsynlighet for lekkasje og redusert gjenværende levetid. Begrenset tilkomst til fordelerskapet kan gjøre kontroll og service vanskeligere.

Tiltak: Eldre kobberrør bør vurderes av rørlegger og planlegges utskiftet ved rehabilitering eller ved tegn til lekkasje/svekkelse.

Tiltak: Sørg for tilfredsstillende tilkomst til fordelerskap for kontroll og service.

TG2 settes fordi deler av kobberrørene legges til grunn å være eldre enn 33 år, noe som innebærer økt risiko for lekkasje og redusert forventet restlevetid.

TO 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsledninger består i hovedsak av nyere plastrør. Enkelte eldre soil-/støpejernsdeler og grenledninger er fortsatt bevart.

Vurdering av avvik:

- Støpejernsrør før 1990 er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

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

Innvendige avløpsledninger består i hovedsak av nyere plastrør. Enkelte eldre soil-/støpejernsdeler og grenledninger er fortsatt bevart. Det ble ikke observert synlige lekkasjer, unormale luktforhold eller tydelig funksjonssvikt på tilgjengelige deler av anlegget.

Konsekvens: Eldre støpejernsrør har økt risiko for innvendig korrosjon, redusert kapasitet og lekkasje over tid. Restlevetiden er usikker selv om det ikke ble registrert aktive skader ved befaringen.

Tiltak: Eldre soil-/støpejernsdeler bør følges opp og vurderes utskiftet i forbindelse med fremtidig rehabilitering. Ved tegn til treg avrenning, lukt eller lekkasje bør anlegget undersøkes av rørlegger, eventuelt med kamerakontroll.

TG2 settes fordi deler av avløpsanlegget består av støpejernsrør som legges til grunn å være eldre enn 33 år, med økt risiko for aldersrelatert svikt.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Ventilasjonen i boligen er i tråd med byggestandarden som gjaldt på den tiden den ble oppført. Imidlertid anbefales det å benytte lufting gjennom vinduer som tilleggsventilasjon når det er behov for det. Hvis det er dørterskler som er tette, bør de erstattes med flate terskler. Dette vil sikre tilstrekkelig luftstrøm i de aktuelle rommene når dørene er lukket.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 30 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Varmtvannsbereder/tank

Årstall: 2013

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Varmtvannsberederen er en OSO Super S 200 på ca. 198 liter, produsert i 2013. Berederen fremstår visuelt hel og det ble ikke registrert lekkasjer ved synlige rørtilkoblinger. Det er ikke registrert gulvsluk eller annen synlig avrennings-/lekkasjesikringsløsning ved berederen.

Konsekvens: Ved lekkasje eller svikt på berederen kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner når det ikke finnes en tilfredsstillende løsning for oppsamling eller bortledning av lekkasjevann.

Tiltak: Det anbefales at rørlegger vurderer og etablerer egnet lekkasjesikring, for eksempel avrenning til egnet sluk eller annen kompenserende løsning.

TG2 settes fordi det ikke er påvist tilfredsstillende avrenningsmulighet eller annen synlig kompenserende lekkasjesikring ved berederen.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen er en eldre tomannsbolig. Det ble ved visuell kontroll ikke registrert synlige avvik ved tilgjengelige brannskillende konstruksjoner. Rømningsveier, røykvarslere og slokkeutstyr fremstår tilfredsstillende innenfor kontrollens omfang. Skjulte brannskiller og skjulte gjennomføringer er ikke undersøkt.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TO 2 Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Fuksikring og drenering er ukjent. Materiale brukt til å opparbeide boligens tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er symptom på skader eller manglende funksjon ved fuksikringssystemet.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 31 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist punktvis avflassing eller utfelling (salt-/kalkutslag) på puss eller maling.

Konsekvens/tiltak

- Symptomer på skader eller manglende funksjon kan indikere at fuksikringssystemet ikke fungerer som forutsatt, med risiko for fuktinntrenging og utvikling av fukskader over tid.
- Det anbefales å undersøke fuksikringssystemet nærmere for å avklare årsak og omfang, samt utbedre eventuelle avvik for å hindre videre skadeutvikling.
- Avflassing og utfelling kan indikere fuktpåvirkning i konstruksjonen, med risiko for videre nedbrytning av overflater og materialer.
- Det anbefales å iverksette tiltak for å redusere fuktbelastningen, samt reparere skadede overflater ved behov.

Det er stedvis synlig grunnmursplast med topplist utvendig. Innvendig i kjeller er det registrert tydelige fuktutslag, misfarging og avskalling av puss/maling på grunnmursvegger, hovedsakelig nederst på veggene, i hjørner og langs overgang mellom gulv og vegg. Alder og utførelse på drenering og utvendig fuksikring er ikke dokumentert og dermed ukjent.

Konsekvens:

Funnene viser at grunnmur/kjellervegger er utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan over tid medføre videre nedbrytning av puss og overflatebehandling, samt økt risiko for fukskader og redusert brukskvalitet i kjellerarealene.

Tiltak:

Det anbefales at fagkyndig foretar nærmere vurdering av drenering, utvendig fuksikring og terrengforhold. Ved behov bør det utføres supplerende fuktmålinger og undersøkelser for å avklare årsak og omfang før reparasjon av innvendige overflater. Løse og skadde overflater utbedres først etter at eventuell årsak til fuktbelastningen er avklart og nødvendige tiltak er utført.

TG2 settes fordi det er registrert tydelige symptomer på fuktpåvirkning og overflateskader på grunnmursvegger, samtidig som alder og funksjon på drenering/fuksikring ikke er dokumentert

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak

- Sprekker i grunnmuren kan føre til fuktinntrenging og i noen tilfeller indikere bevegelser eller svekket konstruksjon.
- Det anbefales å vurdere omfang og årsak til sprekken, og utbedre disse samt iverksette nødvendige tiltak for å hindre videre utvikling.
- Mindre sprekker og skjevheter kan skyldes normale bevegelser eller setninger, men kan utvikle seg over tid.
- Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere nærmere undersøkelser dersom forholdene endrer seg.

Det er registrert flere vertikale riss og sprekkdannelser i grunnmuren, både innvendig og utvendig. Enkelte steder er det også mindre avskalling og overflateskader i puss/maling. Sprekkene fremstår hovedsakelig som vertikale og av begrenset bredde. Det er ikke observert tydelig utbuling, større skjevstilling, utsiging av masser eller karakteristiske skråriss som indikerer større setningsbevegelser.

Konsekvens:

Sprekkdannelser i grunnmur kan skyldes svinn, aldersrelaterte bevegelser eller mindre bevegelser i konstruksjonen. Sprekkene kan også gi økt mulighet for lokal fuktinntrenging og videre nedbrytning av puss og overflater dersom de ikke følges opp.

Tiltak:

Sprekkene anbefales registrert og fulgt over tid. Utvendige riss og skadet puss bør repareres ved normalt vedlikehold av fagkyndig mur-/betongentreprenør. Dersom sprekken øker i bredde, det oppstår nye skråriss eller det registreres skjevheter/bevegelse, bør konstruksjonen undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG2 settes fordi det er registrert flere tydelige sprekkdannelser og overflateavvik i grunnmuren. Det er ikke observert forhold som dokumenterer større setningsskade eller betydelig konstruktiv funksjonssvikt.

TG 2 Terrengforhold

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 32 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Terreng et stedvis tilnærmet flatt og har enkelte steder utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren. Takvann føres i fleksibelt rør langs grunnmuren.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere fall bort fra bygningen og sikre god bortledning av vann fra grunnmuren.
- Konsekvens:
Terrengforholdene og plasseringen av takvannsledningen kan øke fuktbelastningen mot grunnmur og kjeller, særlig ved kraftig nedbør.

Tiltak:

Terreng og bortledning av takvann bør forbedres slik at vann ledes sikkert bort fra bygningen. Nedløpsvann bør føres til egnet overvannsløsning eller tilstrekkelig langt bort fra grunnmuren.

- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

TG2 settes fordi terreng et stedvis har utilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, og takvann føres tett langs bygningen. Dette gir økt risiko for fuktbelastning, men det er ikke påvist direkte vannføring inn mot grunnmuren ved befaring.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon på at utvendige stikkledninger for vann, spillvann og overvann ble fornyet i 2012. Arbeidet omfattet ny vannledning fra kommunal hovedledning til kjeller samt nye spillvanns- og overvannsledninger frem til grunnmur.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Eiendommen befinner seg i et område definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred i henhold til NVE sitt temakart.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpninger tilfredsstiller gjeldende krav, for eksempel ved å montere tettere spiler eller annen godkjent løsning.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille dagens krav til sikkerhet.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Det anbefales å heve eller utbedre rekkverket slik at det tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det bør gjøres ytterligere undersøkelser i henhold til NVEs anbefalinger. Mulighet for utvikling av eiendommen kan være begrenset i forhold til sitt potensiale som følge av usikre grunnforhold.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 33 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen er oppført i trekonstruksjoner med utvendig stående og liggende trekledning. Bygningen har saltak med utstikk, tekktet med pappshingel og takrenner/nedløp. Innvendig består garasjen av et åpent garasje-/verkstedareal med støpt betonggulv, malte/platerte vegg- og himlingsflater samt enkel innredning og installasjoner. Det er montert leddport mot gårdsplass. Over garasjen er det kaldt loft med synlige sperrer/takstoler i tre og isolasjon i etasjeskillet. Bygningen har enkel standard og fremstår hovedsakelig som garasje/verksted.

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

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 34 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

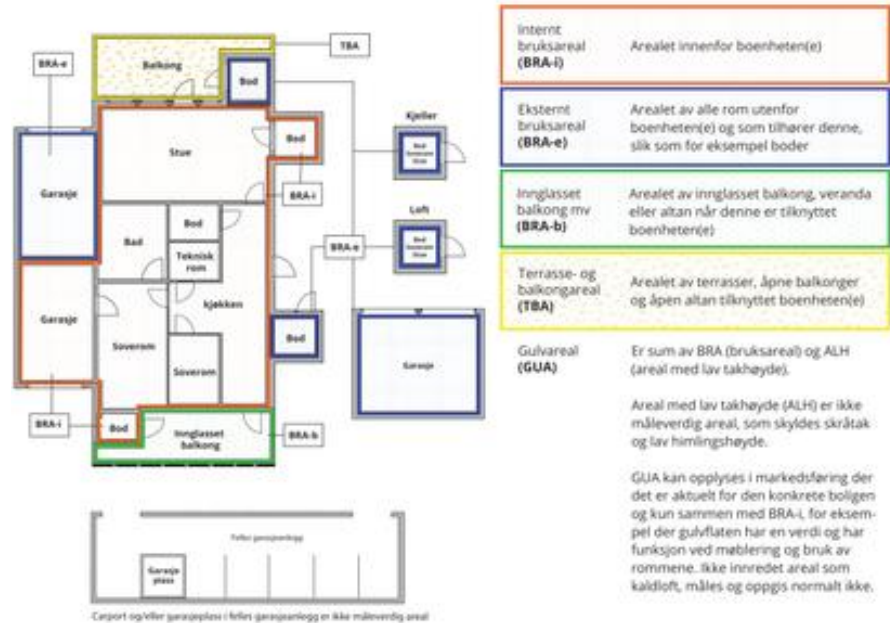
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk 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.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 35 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	81			81	30
2. Etasje	68			68	47
Kjeller	62			62	
SUM	211				77
SUM BRA	211				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, gang, kjøkken, bad, soverom, soverom 2, stue		
2. Etasje	Gang, kjøkken, soverom, soverom 2, bad, stue		
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, bad		

Kommentar

I tillegg er det en frittliggende platting på mark på ca. 20 m2 som er delvis overbygget med tak og levegger

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar: Det er opplyst at Drammen kommune ikke har opprinnelige godkjente tegninger fra boligens oppføring. Det foreligger godkjente tegninger for tilbygg fra 1974 og garasje fra 1970. For utestue samt terrasser i 1. og 2. etasje foreligger det ikke godkjente tegninger. Dette er søknadspliktige tiltak. Forholdet bør avklares nærmere med kommunen med hensyn til eventuell godkjenning eller behov for etterfølgende søknad.

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		46		46	
SUM		46			
SUM BRA	46				

Romfordeling

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

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 36 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

☐

Ja

☒

Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.9.2026	Tom Gaathaug	Takstingeniør
	Freddy Andreassen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	114	947		0	509.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Strømsgata 21							
Hjemmelshaver							
Andreassen Freddy							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde med hovedsakelig eldre småhusbebyggelse. Beliggenheten er sentral, med relativt kort avstand til Drammen sentrum og tilhørende handels-, service- og kollektivtilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning og gruset gårdsplass

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Oppdragsnr.: 20064-1203

Befaringsdato: 16.09.2026

Side: 37 av 39

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN
Gnr 114 - Bnr 947
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå 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.

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN

09 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Strømsgata 21

Strømsgata 21

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

Bestefar kjøpte boligen i 1969. Jeg og min søster arver denne nå.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-S4

Informasjon om selger

Selger

Andreassen, Robin Kopperud

Selger

Ivesdal, Carina

Forbehold

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

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

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Egenerklæring

A.1

Vennligst oppgi eventuell informasjon om boligen som du tenker kan være relevant og nyttig for dem som vurderer å kjøpe den.

Referer til takstmannens vurdering, da hverken jeg eller min søster har inngående kunnskap om boligen.

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 41474375

Side 2

94

STRØMSGATA 21

PROAKTIV.NO

95

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Robin Kopperud Andreassen	2026-09-09	Carina Ivesdal	2026-09-09
Identification		Identification	
 Robin Kopperud Andreassen		 Carina Ivesdal	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

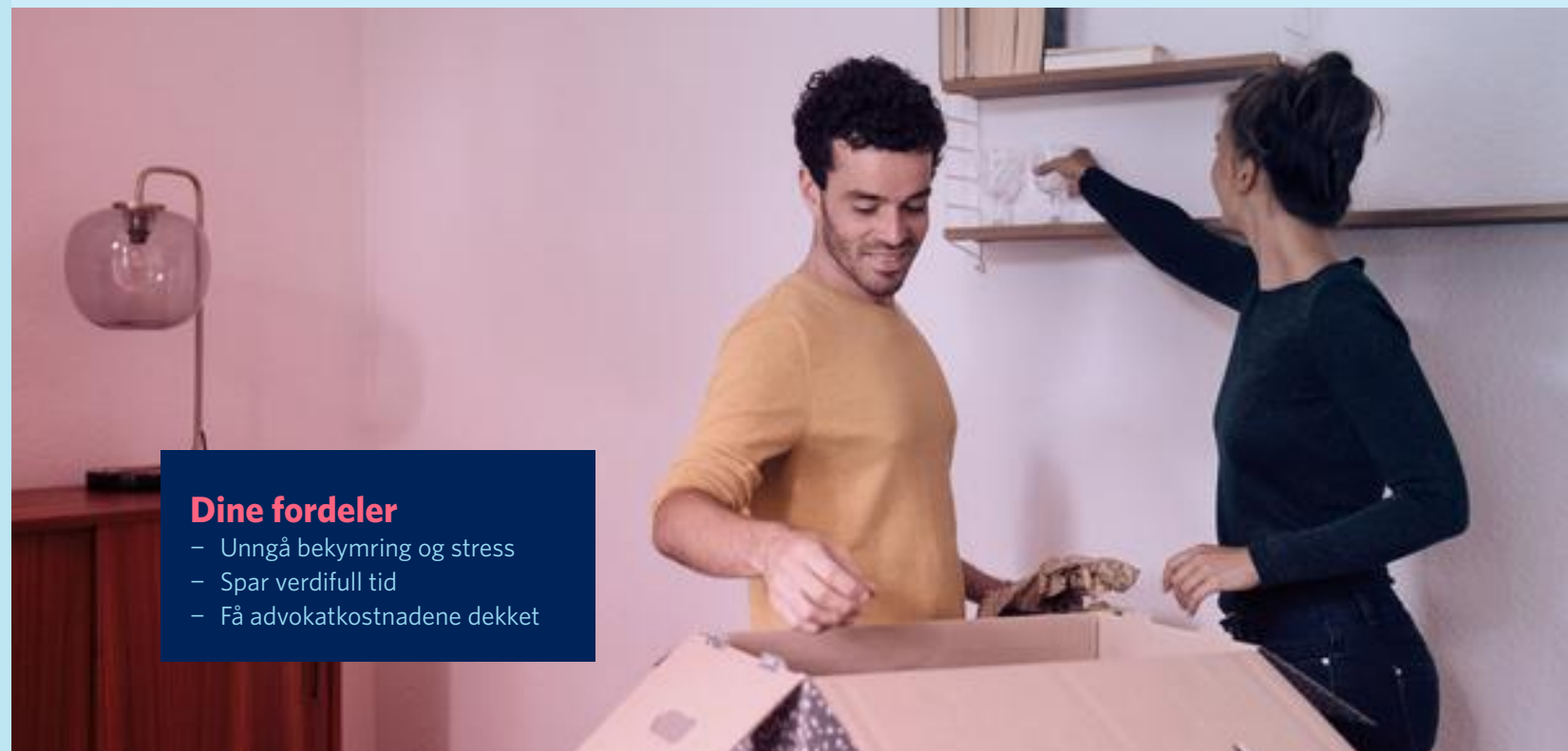
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag.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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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.

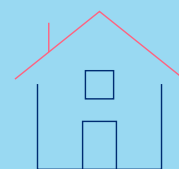
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:
Strømsgata 21, 3018 DRAMMEN. Gnr. 114, bnr. 947, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260226
Megler: Alexander Abelseh, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseh@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

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

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

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

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.
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.

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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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.



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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