

PROAKTIV



LENSMANNSPYNTEN 8



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Arna & Åsane

Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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: Lensmannspynten 8, 3031
DRAMMEN

Gnr./Bnr.: Gnr. 81, bnr. 303, i Drammen
kommune

Prisantydning: 25.000.000,-

Omkostninger: 643.990,-

Totalpris: 25.643.990,-

Kommunale avgifter: 36.027,-

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 2000

Soverom: 4

BRA: 490 m²

BRA-i: 385 m²

Garasje/Parkering: Svært gode
parkeringsmuligheter på egen eiendom.
Stor gårdsplass med rom for flere kjøretøy
og gjester.
Frittstående garasjehus med dobbel
garasje og hybel.

Tomt: 2458.6 m²

Energimerke: Energiklasse: lys grønn C.

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	20	28	38
Fasade/ute	Stuer	Kjøkken	Soverom
42	46	49	54
Baderom	Master 2	Loftstue	Plantegninger
58	64	70	129
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."

Partner / Eiendomsmegler:
Ola Skarra Arnesen



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

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

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

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

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

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

Min erfaring - Din trygghet

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

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

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

Salgsleder/Partner/Eiendomsmegler
Ola Skarra Arnesen

”

Verdifulle kunder fortjener **verdifull** rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

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

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

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

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

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

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



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / Område: Konnerud

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

Beliggenhet

Villaen i Lensmannspynten 8 har en sjelden god plassering på Konnerud, innerst i en rolig blindvei med suveren utsikt over Drammensdalen. Eiendommen ligger på et solrikt høydedrag ovenfor Løvåsjordet, så her har man ingen foranliggende bygninger som gir innsyn eller stjeler den flotte utsikten. Her bor man i et tilbaketrukket og trafikkstille nabolag, svært veletablert i fredfulle omgivelser.

Nærområdet utmerker seg som et svært barnevennlig og praktisk boligområde for familier i alle livsfaser. Her bor du med trygg og kort vei til barne- og ungdomsskole, gode barnehager og et variert fritidstilbud. For de yngste barna er det gang- og sykkelavstand til Konnerud skole. I tillegg ligger Hallermoen og Vestbygda barneskole godt innenfor rekkevidde. Elever på ungdomstrinnet har kort og enkel vei til Svensedammen ungdomsskole. I tilknytning til ungdomsskolen finner du et



OFFENTLIG TRANSPORT

🚊 Tolerud snuplass Linje 21, 22N	4 min 🚶 0.2 km
🚉 Drammen stasjon Linje L1, F4, F5, RE10, RE11, RX11, R12, R13	12 min 🚗 6.3 km
✈ Sandefjord lufthavn Torp	1 t 🚗
✈ Oslo Gardermoen	1 t 19 min 🚗

DAGLIGVARE

Rema 1000 Konnerud	13 min 🚶
Kiwi Konnerud	13 min 🚶

VARER/TJENESTER

📺 Konnerudsenteret	17 min 🚶
🏪 Konnerud apotek	13 min 🚶

SPORT

⚽ Løvåsjordet nærmiljøanlegg Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Tolerud Balløkke Ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Sporty24 Konnerud	13 min 🚶
🏊 EVO Konnerud	17 min 🚶



komplett idrettsanlegg. Konnerudhallen, idrettshuset og moderne kunstgressbaner samler idrettslaget og gir et trygt, aktivt fritidsmiljø for barn og unge rett i nærheten.

Gangavstand til bussholdeplass. I Drammen sentrum har du togstasjon med god kommunikasjon til store deler av Øst- og Vestlandet. Her har man også flytoget som tar deg ut til Gardermoen på ca. 1 time.

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

Bor du på Konnerud har du umiddelbar nærhet til fine tuområder året rundt. Enten du ønsker en rolig søndagstur, en utfordrende topptur eller milevis med skiløyper på vinterhalvåret. Konnerud er kjent for sine fantastiske turstier og sitt omfattende løypenett. På vinterstid transformeres marka til et eldorado med milevis av nyoppkjørte langrennsløyper. Sommer som høst innbyr terrenget til alt fra rolige søndagsturer med barnevogn til mer krevende toppturer.

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

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

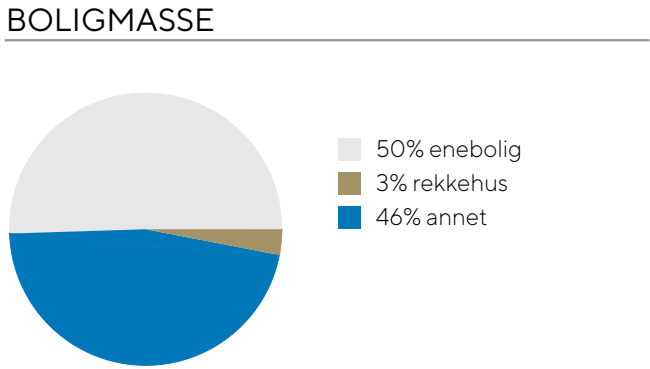


proshop og hyggelig café.

Fra huset er det kort avstand til alt av butikker og moderne servicetilbud. Kort gangavstand ned til Konnerudsenteret som har flere butikker, frisør, spisesteder, legesenter, treningstilbud. Den daglige handelen kan gjøres ved blant annet Rema 1000, Kiwi eller Meny på senteret. Ytterligere servicetilbud i Drammen sentrum.

Bebyggelse

Veletablert og attraktivt villastrøk på Konnerud bestående av eneboliger og småhus.



SKOLER

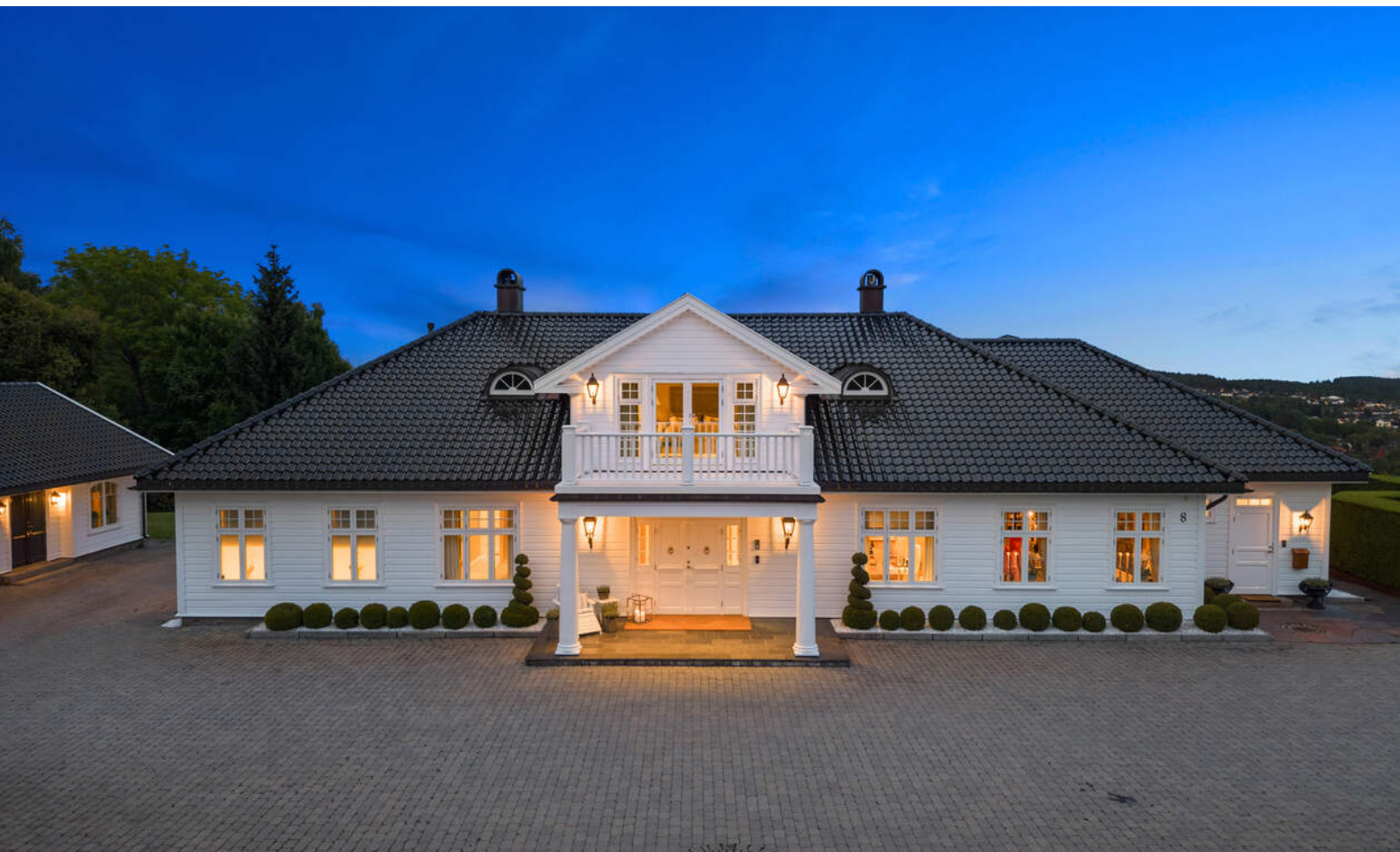
Konnerud skole (1-7 kl.) 397 elever, 20 klasser	9 min 0.8 km
Hallermoen skole (1-7 kl.) 473 elever, 21 klasser	14 min 1.2 km
Svensedammen ungdomsskole (8-10 kl.) 459 elever, 29 klasser	20 min 1.8 km
Heltberg vgs. Drammen	9 min 4.9 km
Akademiet videregående skole Drammen 270 elever	9 min 4.9 km

BARNEHAGER

Solhaugen barnehage (1-5 år) 84 barn	5 min 0.5 km
Espira Vannverksdammen barnehage (0-...) 118 barn	15 min 1 km
Blåbærtoppen barnehage (1-5 år) 35 barn	15 min 1.4 km









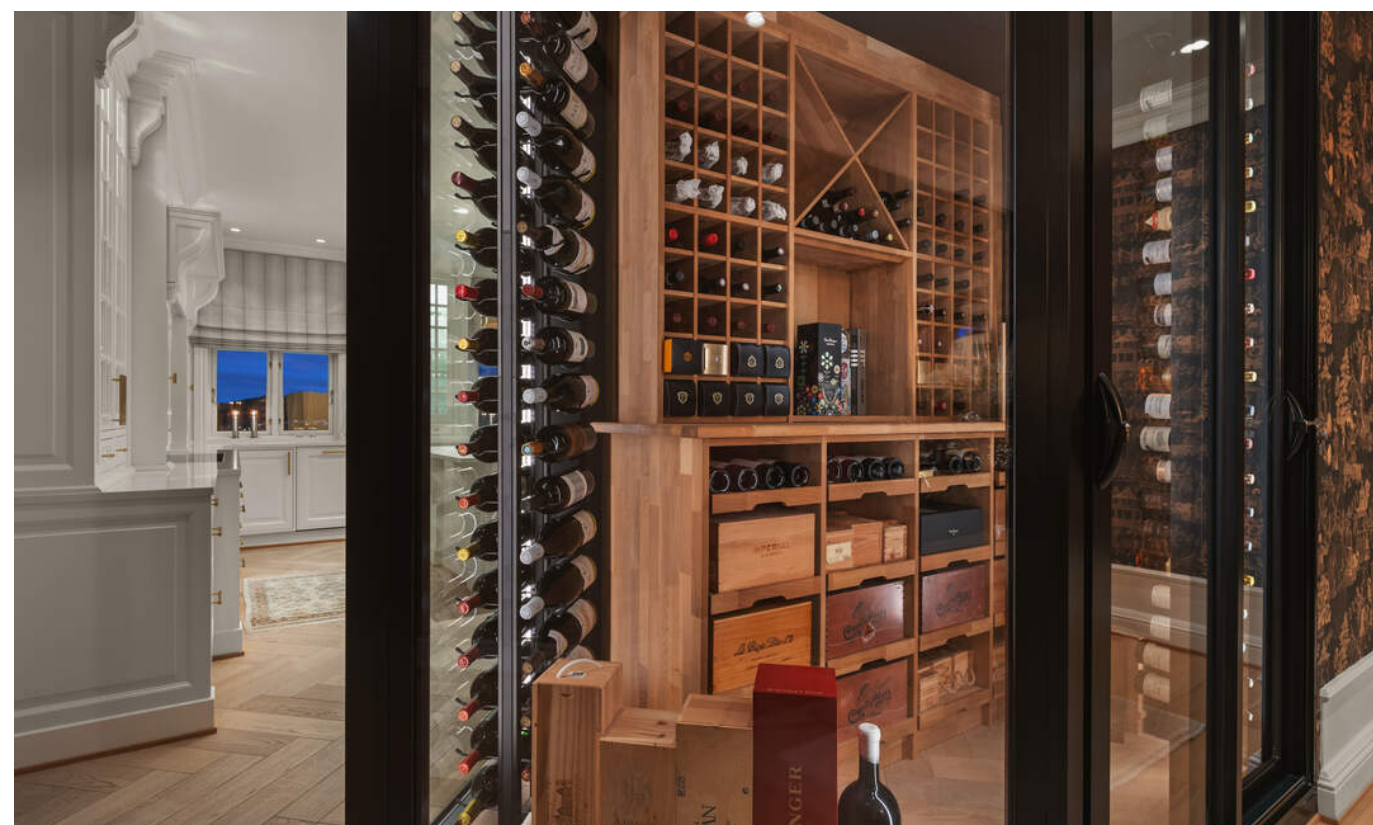




Velkommen inn.

































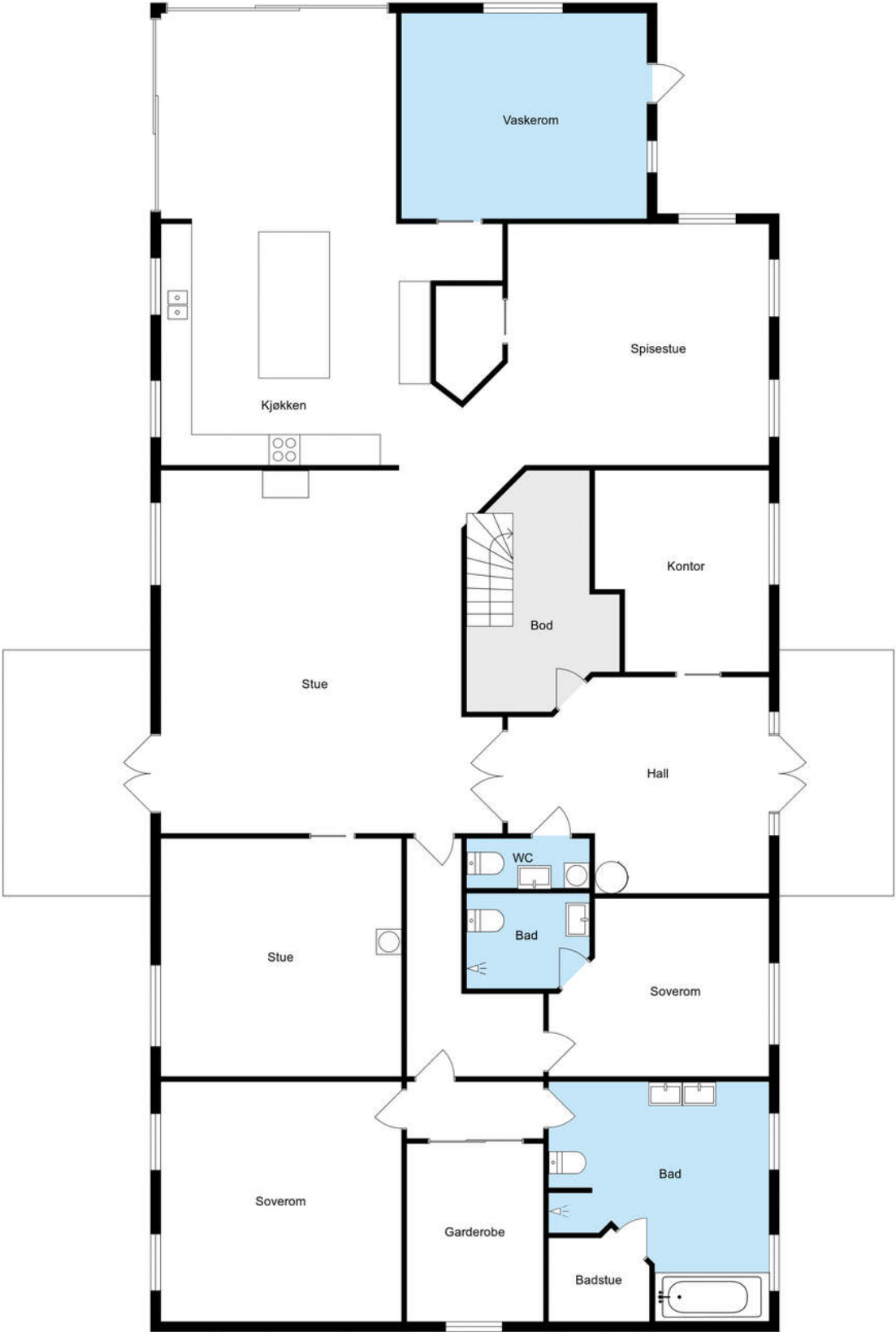


Hybel.

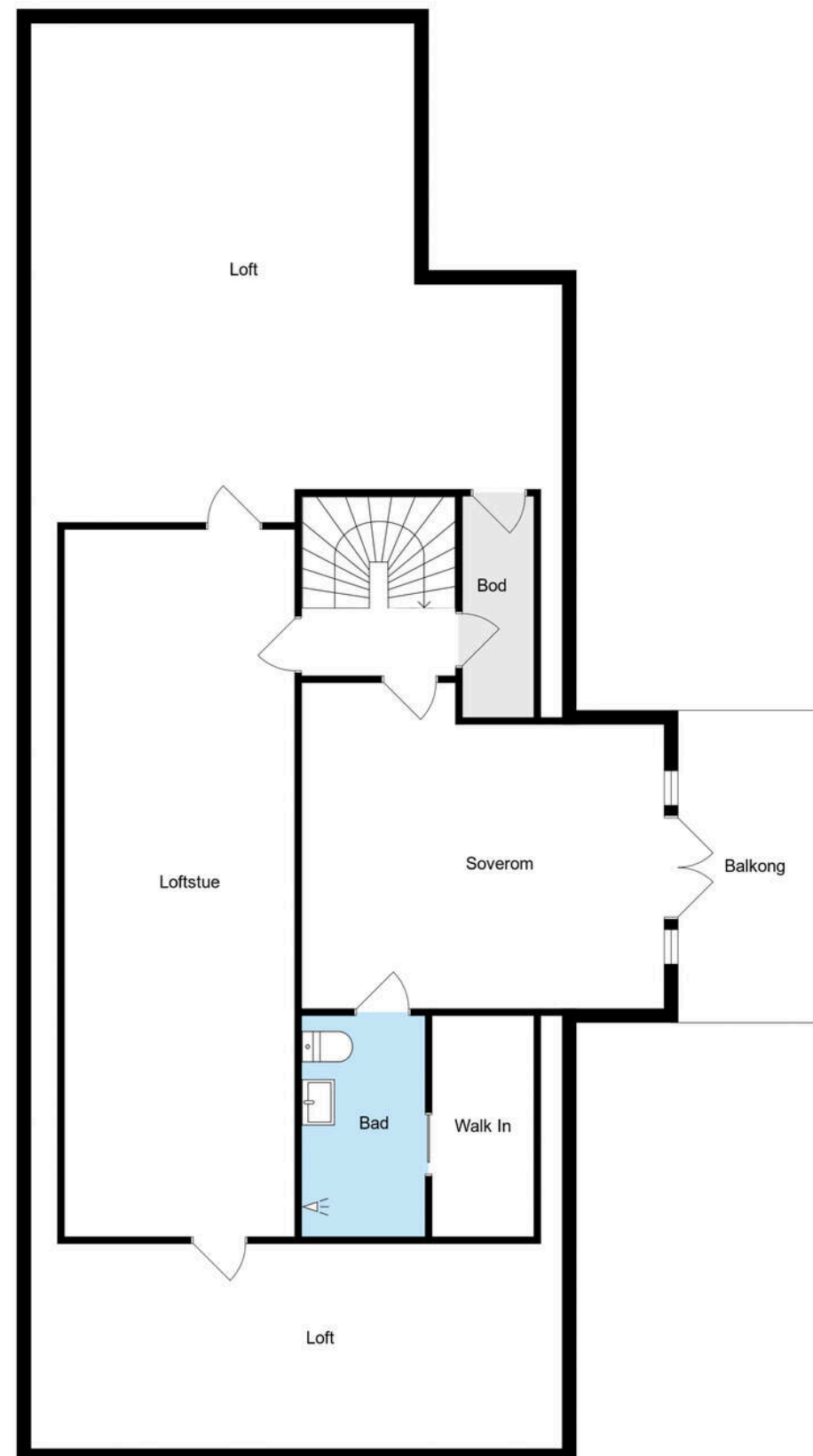




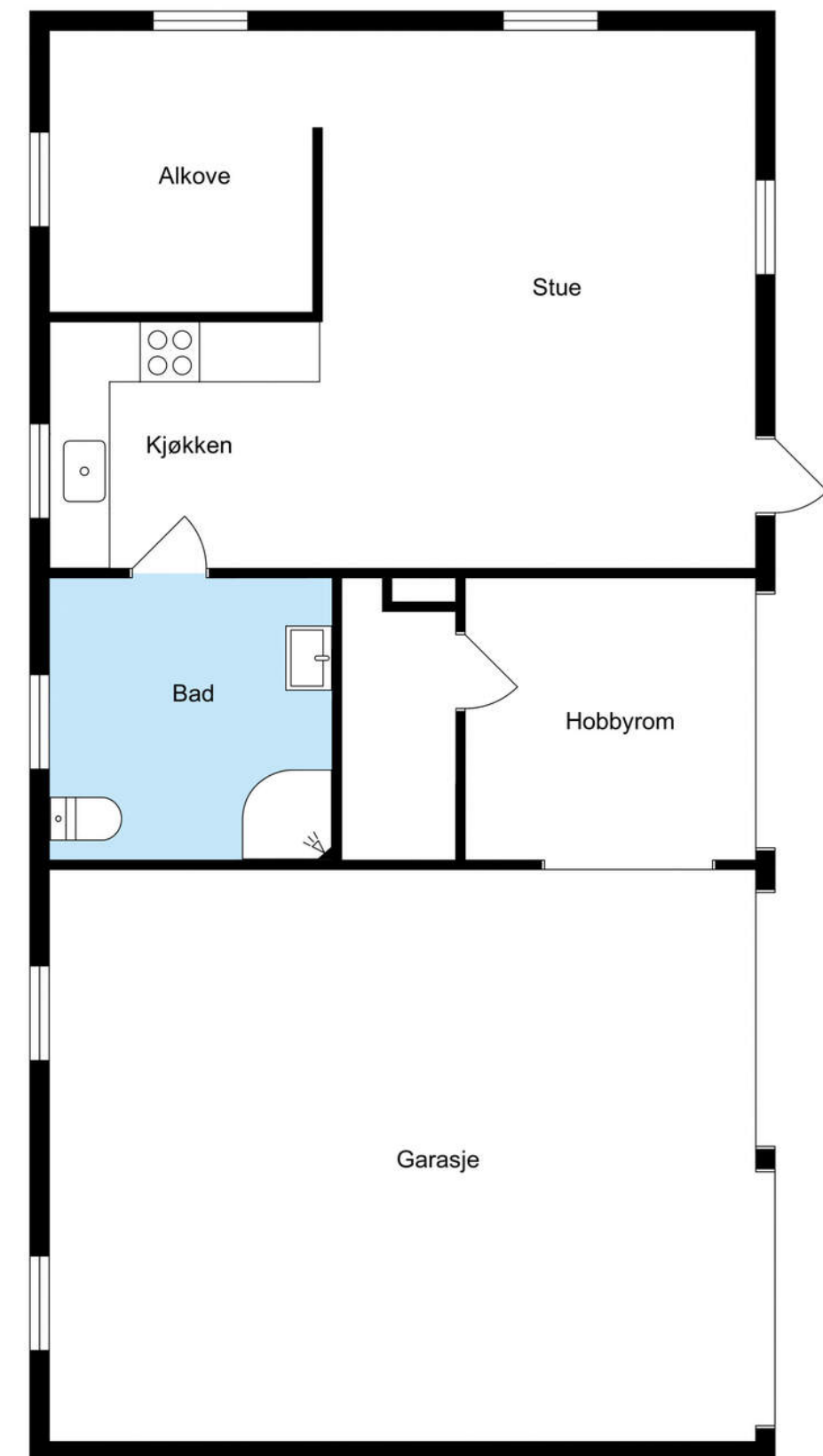
PLANTEGNINGER



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning, avvik kan forekomme

PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Enebolig:
Utvendig generelt:
Taktekkingen er av tegltakstein. Renner og nedløp av kobber. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning fra 2012/13. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass. Fire malte Velux trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har en malt tofløyet hovedytterdør med elektrisk lås og foldedører med tre-lags glass i aluminium på kjøkkenet. Det opplyses å være UV-filtre i glasset. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har en malt ytterdør til vaskerommet. Uteplass oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på ca 20 kvm, adkomst fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, og har et areal på ca. 10 kvm. Rekkverket består av stående spiler med en høyde på 1 meter. Uteplass oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på ca 15 kvm til inngangspartiet.

Innvendig generelt:
Innvendig er gulvene belagt med enstavs parkett og fliser. Veggene har tapet og tekstiltapet/veggstoff som overflate. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er av trebjelkelag, forsterket ved ombygging i 2012. Boligen har isolert stålppe. Det er peis med innsats i biblioteket. Kakkellovnen i hallen er frakoblet fra pipen og fungerer kun som et møbel/dekorativt element. Boligen har en malt tretrapp med teppe på trinnene. Rekkverk er montert på én side. Det er ikke montert håndløper. Innvendig har

boligen malte furu fyllingsdører

Tekniske installasjoner:
Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon. Montert luft-luft varmepumpe. Det er installert jordvarme. Bereder er beskrevet under bygningsdeler for garasje med boligdel. Biblioteket har gasspeis tilkoblet nedgravd gasstank på ca. 1 m³, plassert i grensen mot naboeiendom. Vannbåren gulvvarme i boligrom. Skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler.

Garasje og hybel:
Utvendig generelt:
Taktekkingen er av tegltakstein. Renner og nedløp av kobber. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass. Malt 2 fløyet hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Bygningen har stål-/aluminiums leddporter og tofløyet dør til teknisk rom av god kvalitet.

Innvendig generelt:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel. Innvendig i garasjen er det gulv av fliser. Veggene har malte plater, og innvendige tak har også malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av furu.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Samlestokken er festet på vegg i teknisk rom. Det er avløpsrør

av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Boligen har jordvarmeanlegg med 2 energibrønner. Varmepumpen er fra 2016 og ble ombygd i 2026 etter en forsikringssak. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra Oso.

Bygningssakskyndig

Rune Stærkeby (befaringsdato: Onsdag, 10. juni 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? 2012. Bygget 2 nye bad.

- Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Lekkasje rundt en av pipene ,utbedret av Buskerud Blikk ikke vært noen problem etterpå. Byttet mesteparten av kledningen i 2013-14.

-Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? 2020. Byttet de store folde dører på kjøkkenet.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? 2013. Et nytt sikringsskap + div. Alt er dokumenter.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? 2026. Bygget om Energi løsning i garasjen.

- Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Boret ett nytt Energi hull (har nå 2.) og byttet varmepumpen.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? 2020. Satt inn ny balansert ventilasjon aggregat. Ny varmepumpe.

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

- Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? 2013. Loft er bygget om til soverom og bad + TV stue.

- Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Det er søkt om bygg av bolig bak boligen. Her står det en gammel hytte fra før, så vi synes bare det blir en standard hevelse av området.

Parkering

Svært gode parkeringsmuligheter på egen eiendom. Stor gårds plass med rom for flere kjøretøy og gjester. Frittstående garasjehus med dobbel garasje og hybel.

Innhold

Eneboligen går over to etasjer og består av følgende; 1. etasje: Hall, kontor, trapperom, bod, toalettrom, stue, stue/bibliotek, kjøkken, vinrom, spisestue, vaskerom, gang, to soverom, mellomgang, to bad, walk-in closet, badstue. 2. etasje: Trapperom/gang, bod, soverom, bad, walk- in closet, stue, garderobe, teknisk rom, to kryploft.

Garasjehus med boligdel bestående av stue/kjøkken, alkove og bad/vaskerom. Teknisk rom og dobbelgarasje.

Areal

Enebolig
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 300 kvm
Total BRA: 300 kvm

2. etasje
BRA-i: 85 kvm
Total BRA: 85 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 35 kvm
2. etasje: 10 kvm

Garasjehus med hybel
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 105 kvm
Total BRA: 105 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:

Hovedetasje:
Velkommen hjem til en ekstraordinær og herskkelig hall som setter standarden. Rommet prydes av en lun tapet på veggene som passer fint mot det lyse eikegulvet, kombinert med god takhøyde og integrerte downlights. Et godt sted å komme hjem til. Merk at det er vannbåren varme i hele etasjen. Langs den ene veggen finner du en sømløs og skreddersydd garderobeløsning fra JH Interiør. Garderoben er ført helt opp til taket med lyse, profilerte fronter, som også står i stil med den doble inngangsdøren. Elektrisk lås på døren, noe som sørger for en tryggere og enklere hverdag. Fra hallen er det direkte adkomst inn til et separat toalettrom i samme herskkelige stil - perfekt plassert for både beboere og gjester. Toalettrommet er utstyrt med vegghengt toalett og en staselig søyleservant med togreps blandedbatterier.

I tilknytning til hallen ligger også et eget trapperom med ytterligere garderobeløsninger. Rommet viderefører boligens eksklusive preg med matchende veggtapet og marmormønstrede gulvfliser.

Fra hallen er det også direkte adkomst inn til et stilig og representativt kontor - også godkjent som et fjerde soverom. Rommet viderefører den gjennomførte stilen fra hallen med samme eksklusive tapet, brede gulvlister og lyse eikegulv. Videre er det downlightsbelysning i taket, stort vindu ut mot gårdsplassen og en helt ideell plassering i huset som gir mulighet for uforstyrret arbeid.

I hovedetasjen ligger totalt tre stuer til hver anledning. Hovedstuen er storslått med fantastiske lysforhold fra vinduene og elegant eikegulv lagt i harmonisk samspill med de varme veggflatene. Vannbåren varme under eikegulvet. I taket er det downlightsbelysning og integrerte høyttalere som sømløs lyddekning i hele stuesonen. I denne stuen er det også en gasspeis med klassisk omramming som gir hurtig varme ved et enkelt trykk. Fra hovedstuen er det direkte adkomst inn til en lun og skjermet TV-stue/bibliotek med gasspeis med teglstainsomramming. Stuen er kledd i en mørk, stripet tapet på veggene, utstrakt bruk av downlightsbelysning og parkett på gulvene. Den plassbygde bokhylle- og medieløsningen følger rommets konturer langs tre vegger og har åpne hyller, skuffer og tilpasset plass for TV.

Ytterligere en spisestue tilknyttet kjøkkenet, noe som gjør det enkelt med serveringen. En særdeles flott stue skapt for gjestfrihet og gode opplevelser. Stuen har dekorativ tapet på veggene som gir en varm og intim stemning, kombinert med lyst eikegulv og malt himling med både integrerte downlights og høyttalere. Rommets midtpunkt er det eksklusive vinrommet i glass, som er perfekt for vinentusiasten. Bygget av Vinoteca i 2020.

Boligens kjøkken er et mesterverk av snekkerhåndverk, levert nytt i 2020 fra anerkjente JH Interiør. Et eksklusivt og plassbygget kjøkken med profilerte fronter i klassisk hvit kombinert med raffinerte detaljer i messing. Uttrykket er gjennomført herskkelig med Hexagon Gull-håndtak fra Lovehandles. Selve hjertet i utformingen er en kraftig grue med uttrekk og steinbakplate, samt en storslått kjøkkenøy. Benkeplatene er utført i 30 mm Silestone Eternal Calacotta Gold, og vaskesonen prydes av en porselensvask fra Villeroy & Boch, utstyrt med Quooker, som gir kokende vann rett fra armaturet.

Hvitevarene er sømløst integrert fra Miele i serien Obsidian Black, med kombiovn og kaffemaskin plassert i behagelig arbeidshøyde i høyskapene. Videre har kjøkkenet en 90 cm komfyr/platetopp, integrert kjøleskap, hele to oppvaskmaskiner samt vannstoppsystem.

Hele kjøkkenrommet er et komplett oppholdsrom med god plass til både sosiale sammenkomster og hverdagen. Rundt

kjøkkenøya har man plass til flere barstoler og i tillegg gir det romslige arealet god plass til både et fullstendig spisebord og en behagelig sofagruppe. Rommets absolutte høydepunkt er de store glassflatene som kan åpnes helt opp mot uterommet, noe som knytter innerom og uterom sammen på en flott måte. Glassflatene har tre-lags glass i aluminium med UV-filtre.

Praktisk plassert ved kjøkkenet ligger et romslig vaskerom/grovkjøkken fra år 2020 med egen utgang. Rommet er i likhet med kjøkkenet, skreddersydd av JH Interiør og spekket med med funksjonelle løsninger for oppbevaring, benkeplass og klesvask. Innredningen på vaskerommet er stilren og moderne i klassisk hvit utførelse med touch-/trykkåpning på frontene og matchende benkeplate i slitesterk Silestone Blanco Zeus. Komplett utstyrt med elektrisk, nedfellbart tørkestativ i taket, opplegg for vask/tørk i ergonomisk høyde, dyp skyllevask med Tapwell blandebatteri og Fhiaba Classic kjøl/frys/vin-system. Det er installert vannstoppsystem i rommet. Overflatene er holdt i en hvit fargetone som matcher innredningen, samt solide 60x60 flis på gulvet med underliggende varme. Et særdeles gjennomført vaskerom for selv de kresne.

Eksklusiv masteravdeling i hovedetasjen med soverom, walk-in closet og stort, flislagt bad med badstue. Dette kan beskrives som en gjennomført hotellsuite, noe som virkelig understreker boligens luksuriøse kvaliteter. Soverommet har plassbygget garderobeskap, designet av JH Interiør, i dempede bruntoner med halvsirkelhåndtak i gull-toner fra Lovehandles. Tilsvarende mediebenk/kommode på kortveggen. Rommet har tapetvegger, mykt heldekkende teppe og takhengte gardinskiller som rammer inn de store vindusflatene.

Badet tilknyttet masteravdelingen, har flislagte overflater med bord, malt tak med downlightsbelysning og behagelig varme i gulvet. Badet er komplett utstyrt med toalett, stort innmurt hjørnebadekar, separat dusjsone med dør i frostet glass, og en egen privat badstue. Badstuen har gulvfliser, panel på vegger og i taket samt Tylo badstuoovn. Den brede innredningen har doble vasker, armaturer i gulltone og maksimalt med oppbevaringsplass.

Merk at alle soverom har integrert kjøling/varme.

Ytterligere ett soverom i denne etasjen med privat baderom og eksklusiv hotell-følelse. Soverommet har plassbygde skap på hver sin side av sengen, fra samme leverandør med delikate håndtak i flettet lær og børstet messing. Også her er det heldekkende gulvteppe, tapetvegger og takhengte skinner over det store vinduet. Badet tilknyttet dette soverommet har et mer minimalistisk uttrykk med lyse, flislagte overflater og matchende hvit innredning. Innredning med vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger og rainshower, samt et stilren servantinnredning med god oppbevaringsplass i skuffer, samt speilskap med integrert belysning.

2. etasje:

I boligens øverste etasje ligger en drøm av et soverom med både walk-in closet, privat baderom og flott balkong med nydelige solforhold mot vest. Suiten er innredet i delikate, beige nyanser med heldekkende teppe, innfelte downlights og god plass til både dobbelseng med tilhørende møblement og en egen stueavdeling. Walk-in closet har ny innredning fra JH Interiør fra 2022.

Badet er komplett utstyrt med vegghengt toalett, nedfelt servant i mørk steinbenkeplate og skuffeseksjon i klassisk design. Videre er det romslig dusjnasje med rainshower, glassvegg og glassdør. Fra badet er det direkte tilgang til et romslig walk-in closet.

I denne etasjen ligger også husets fjerde stue. Rommet bader i naturlig dagslys takket være de store Velux-takvinduene, og overflatene har lyst parkett på gulvet, innfelte downlights og hvitmalt vegg- og takflater. I tillegg er det etablert integrert kjøling/varme. Dette blir straks en perfekt TV-stue for barn og ungdom, et rolig lesehjørne eller en fleksibel loftstue der familien kan spre seg. Alt etter behov.

Hybel:

Hybelen består av bad/vaskerom, stue med alkove-løsning, kjøkken og hobbyrom. Egen inngang ved siden av garasjen.

Romslig stue med parkettgulv, lysmalt panel på veggene og matchende tak med downlightsbelysning. Stuen har flott gasspeis, store vinduer og kjøkken i egen sone. Kjøkkenet har hvite, profilerte fronter og heltre benkeplate med nedfelt kum under vinduet. Utstyrt med integrert ovn/platetopp, kjøl/fryseskap og opplegg for oppvaskmaskin.

Flislagt baderom med varme i gulvet og utstrakt bruk av downlights i takpanelen. Utstyrt med dusjhjørne, toalett, servant med profilert innredning og tilhørende speil. Det er også opplegg for vaskemaskin og tørketrommel på badet.

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

TILSTANDSGRADER:

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Enebolig:

Boligen har fått følgende TG3:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Takkonstruksjon: Isolasjonen over vaskeromsdelen må legges på plass i bjelkefakkene på loftet. Det er luftespalte i bunnen av taktroen, men gesimsen er tett. Ifølge eier har det ikke vært problemer med ising i takrenner.
- Terrasse: Registrert fuktade i bunn av søyler. Det er registrert bom under enkelte skiferfliser på uteplassen.
- Vinduer: Slitasje på overflater, pakninger og hengsler må forventes som følge av alder og bruk.
- Etasjeskiller: Målt høydeforskjeller.

- Vaskerom: Gulvet er flatt uten terskel i døråpningen, noe som medfører manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel. Det er installert vannstoppsystem i rommet, noe som reduserer risikoen for vannskade betydelig. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Bad 1 i 1. etasje: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. List til dusjdørene er limt til gulvflisene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er registrert avskalling/skade i bunnen av skuffen under servanten. Det er også et rørskap uten front under servantinnredningen.
- Hovedbad i 1. etasje: Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er registrert avrenning i rør i gulvet fra badekaret, samt luke i vegg fra badstuen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innredning og sanitærutstyr.

- Bad i 2. etasje: Det er påvist bom under én flis mot døren til soverommet. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
-Hovedkjøkken: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
- Toalettrom: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Badstue: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuoovn.
- Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørskapet under servantinnredningen på bad 1 mangler front.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Andre installasjoner: Mer enn halvparten av forventet



brukstid for anlegget er oppbrukt.

- Vannbåren varme: Styringssystemer og termostater har en forventet levetid på ca. 10-20 år.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Garasjehus:

Boligen har fått følgende TG3:

- Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Boligen har fått følgende TG2:

- Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Veggkonstruksjon: Panelbordene står stedvis tett inntil vannbrettet, noe som kan medføre redusert lufting og økt risiko for fuktskader over tid.
- Vinduer: Slitasje på overflater, pakninger og hengsler er observert, noe som er forventet ut fra vinduenes alder og bruk.
- Balkongdør: Det er slitasje på overflater, pakninger og hengsler.
- Overflater: Det er stedvise merker og noe generell slitasje i garasjen og det tekniske rommet, noe som anses som normalt med tanke på bruken. Det er også registrert to sprukne fliser ved høyre garasjeport.
- Bad: Det er registrert noe svertesopp på silikonfugen i dusjsonen. Omfanget vurderes som begrenset. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er

passert på membranløsningen. Det er påvist skader på

- innredning. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Etasjeskiller: Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell over en avstand på 2 meter inn i stuen.
- Kjøkken: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator.
- Vannledninger: Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
- Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.
- Gasspeis: Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er oppbrukt.
- Vannbåren varme: Styringssystemer og termostater har en forventet levetid på ca. 10-20 år.
- Grunnmur og fundamenter: Det er registrert løs puss på muroverflater.
- Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger og vannledninger.

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



Oppvarming

Boligen har jordvarmeanlegg med 2 energibrønner. Varmepumpen er fra 2016 og ble ombygd i 2026 etter en forsikringssak. Det er peis med innsats i biblioteket. Kakkellovnen i hallen er frakoblet fra pipen og fungerer kun som et møbel/dekorativt element. Gasspeiser. Vannbåren gulvvarme i hele 1. etasje. Elektrisk gulvvarme på bad i 2. etasje. Vannbåren gulvvarme i hybel.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser om et årlig strømforbruk på ca. 50.000 kWh. Det er tegnet Norgespris.

Info energiklasse

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

Hvitevarer

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

Modernisering og påkostninger

- 2012 - Renovert bolig. Bygget ut loft og kjøkken. Byttet kledning og gerikter på mesteparten av huset.
- 2013 - Bygget 2 nye bad og toalettrom. Loftet var ikke dimensjonert for bruk. Det ble bygget inn bærestruktur for å muliggjøre bruk som boareal.
- 2014 - Boret ekstra energibrønn og installert ny varmeveksler.
- 2014-2015.
- 2016 - Oppført støttemur langs hele plenen mot Løvåsjordet.
- 2020 - Byttet balansert ventilasjonsanlegg. Vinrom bygget av Vinoteca. Etablert kjøling/varme i alle soverom og loftstue. Nytt vaskerom. Ombygget kjøkken med nye marmorbenkeplater, hvitevarer og gulv. Byttet de store vinduene på kjøkkenet.
- 2021 - Ombygging av begge soverommene i underetasjen med tilhørende garderobeløsninger fra JH Interiør. Tapetsering av rom med tapet.
- 2022 - Nytt garderoberom fra JH Interiør i 2. etasje.
- 2024 - Byttet kjøleskap og fryser.
- 2026 - Ombygget jordvarmeanlegget.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

2 458 m²

Beskrivelse av tomt

Eiendommen ligger på et gjennomført tun med store utearealer i solrike omgivelser og en suveren tilknytning fra innerom til uterom. Utearealet er omkranset av stramme, formklipte hekker, vakre busker og grønne plenarealer som rammer inn eiendommen på en flott måte. I tillegg er beliggenheten skjermet og idyllisk med umiddelbar nærhet til grønne friluftsområder, samtidig som eiendommen har en storslått utsikt over landskapet og byen i det fjerne. Det er flott uteareal rundt huset med glassflater ut fra kjøkkenrommet. Steinlagt uteareal med gangsti og platting utenfor den ene stuen. I tillegg er det balkong i øverste etasje vendt mot solrike vest.

Den romslige gårdsplassen er belagt med belegningsstein og byr på rikelig med parkeringsplass, god snuplass samt adkomst til dobbelgarasjen.

ØKONOMI

Formuesverdi primær

3.991.426,- for 2024

Formuesverdi sekundær

12.130.608,- 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

36.027,- 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 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre utgifter

Renovasjon: kr. 8322,5,- pr. år. Fordelt på to terminer.

Feie- og tilsynsavgift: kr. 608,- pr. år.
TV/internett. Viken Fiber Altibox Kostnad. (Fiberbredbånd.)
Strøm etter forbruk.
Forsikringer og alarm.
Brøyting: kr. 12.000,- pr. år.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger ferdigattest på fasadeendring og bygging av takkark med innredning datert 06.07.2026.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse;
I boligens 1. etasje er en tidligere bod med adkomst fra kjøkkenet omgjort til vinrom. Opprinnelig bad med adkomst fra vaskerom er i dag ett stort vaskerom. I loftsetasjen er det etablert et garderoberom med adkomst fra loftstuen. Endring av et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue/gang) eller omvendt så er dette en søknadspliktig bruksendring. 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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/81/303:
22.11.1939 - Dokumentnr: 201786 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 81 bnr 57
Overført fra: Knr:0602 Gnr:81 Bnr:50

14.03.1997 - Dokumentnr: 4096 - Best. om vann/kloakkledn.
Best. vedr.vann og kloakk som bnr. 50 skal legges ned.
Best. om at gnr. 81 bnr. 50 ikke har forpliktelser vedr. den planlagte vei, men har rett til å benytte den.
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:0602 Gnr:81 Bnr:259
Gjelder denne registerenheten med flere

Kjerneinformasjon

26.06.1991 - Dokumentnr: 6317 - Målebrev
Areal 1178m2.
Overført fra: Knr:0602 Gnr:81 Bnr:259

27.06.1997 - Dokumentnr: 10318 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:3

21.12.1999 - Dokumentnr: 21201 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:81 Bnr:259

14.09.2012 - Dokumentnr: 757581 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0602 Gnr:81 Bnr:50

23.11.2012 - Dokumentnr: 996797 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:372

23.11.2012 - Dokumentnr: 996804 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:373

23.11.2012 - Dokumentnr: 996808 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:374

23.11.2012 - Dokumentnr: 996816 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:375

14.02.2013 - Dokumentnr: 131183 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3301 Gnr:81 Bnr:6016

01.01.2020 - Dokumentnr: 7947 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:81 Bnr:303

01.01.2024 - Dokumentnr: 744035 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:81 Bnr:303

07.03.2013 - Dokumentnr: 194356 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:81 Bnr:6016

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boliger ved reguleringsplan for Lensmannsløkka datert 1990. Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025.

Opplysninger fra selger:
Det er søkt om bygg av bolig bak boligen. Her står det en gammel hytte fra før, så vi synes bare det blir en standard hevelse av området.

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

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

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

Adgang til utleie

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

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.

Offentligrettslig pålegg

Det foreligger tilsynsrapport fra Drammensregionens brannvesen IKS/Feierseksjonen med siste tilsyn utført 13.01.2025 og siste feiing utført 14.04.2020. Ingen avdekkede avvik.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

25 000 000,00 (Prisantydning)

25 000 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
625 000,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

626 090,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
643 990,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

25 626 090,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
25 643 990,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. 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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

Kjerneinformasjon

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/boligkjooper/>.

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

Lasse Kjøsterud
Vibeke Fredriksen

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 0,80% av salgssum.

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500,00, Kredittkostnad kr 4 000,00, Markedspakke kr 22 900,00, Oppgjørshonorar kr 6 950,00, Spørring i grunnboken kr 500,00, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 4 000,00.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 350,00, Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg fotograf-utvendige bilder sommer kr 6 200,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 820,00.

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

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

Personopplysningsloven

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

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

- Enebolig
- Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
- DRAMMEN kommune
- gnr. 81, bnr. 303

Sum areal alle bygg: BRA: 490 m² BRA-i: 490 m²



Befaringsdato: 10.06.2026 Rapportdato: 30.06.2026 Oppdragsnr.: 15911-2102 Eiendomsverdi ref nr: TT1110
Autorisert foretak: Stærkeby Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Rune Stærkeby Vår ref: Rune Stærkeby



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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes taktrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Stærkeby Takst AS

Rune Stærkeby har over 35 års erfaring fra byggebransjen og kombinerer solid håndverksbakgrunn med bred kompetanse innen taksering. Han er utdannet tømrer med teknisk fagskole og har vært sertifisert takstmann i Norsk Takst siden 2001. Stærkeby Takst AS er en godkjent takstbedrift i Norsk Takst og utfører taksering av næringsseiendom, bolig og fritidsbolig. Bedriften har godkjenning innen næringstaksering, tilstandsrapportering (REV-Resi), skade- og skjønnsvurderinger, samt er godkjent våtromsbedrift gjennom Fagrådet for våtrom (FFV).



Rapportansvarlig

Rune Stærkeby

Rune Stærkeby
Uavhengig Takstingeniør
rune@takst-t.no
908 86 971



Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 2 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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 straffeansvar.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 3 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 4 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Garasje med Anneks til bolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av kobber. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass. Bygningen har malt 2 fløyet hovedytterdør. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har stål-/aluminiums leddporter og tofløyet dør til teknisk rom av god kvalitet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel. Innvendig i garasjen er det gulv av fliser. Veggene har malte plater, og innvendige tak har også malte plater. Det var en del lagrede gjenstander i garasjen på befaringsdagen. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører av furu.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultatet ble RH 41,2 % ved TEMP 26,2 °C, Duggpunkt 12,1 °C, målt med Protimeter MMS3.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Samlestokken er festet på vegg i teknisk rom. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg. Boligen har jordvarmeanlegg med 2 energibrønner. Varmepumpen er fra 2016 og ble ombygd i 2026 etter en forsikringsak. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra Oso.

Montert gasspeis i stue, denne er tilkoblet nedgravd gasstank på ca. 1 m³, plassert i grensen mot naboeiendom. Vannbåren varme i boligrom. Samlestokk på vegg i teknisk rom. Skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Digital måler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling. Drenerende masser Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Terrenget relativt flatt terreng mot grunnmur, det anbefales å ha fall fra grunnmur for å unngå unødige fuktpåkjenning. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Renner og nedløp av kobber. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning fra 2012/13. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass. Bygningen har fire malte Velux trevinduer med 2-lags glass. Takvinduene er kun besiktiget fra vindusåpningene. Bygningen har en malt tofløyet hovedytterdør med elektrisk lås. Bygningen har foldedører med tre-lags glass i aluminium på kjøkkenet. Det opplyses å være UV-filtre i glasset. Bygningen har malt balkongdør i tre. Bygningen har en malt ytterdør til vaskerommet. Uteplass oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på ca 20 kvm, adkomst fra stue. Balkongen er oppført i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, og har et areal på ca. 10 kvm. Rekkverket består av stående spiler med en høyde på 1 meter. Uteplass oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på ca 15 kvm til inngangspartiet.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er gulvene belagt med enstavs parkett og fliser. Veggene har tapet og tekstiltapet/veggstoff som overflate. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Etasjeskillet er av trebjelkelag, forsterket ved ombygging i 2012. Boligen har isolert stålpipeline. Det er peis med innsats i biblioteket. Kakkellovnen i hallen er frakoblet fra pipen og fungerer kun som et møbel/dekorativt element. Boligen har en malt tretrapp med teppe på trinnene. Rekkverk er montert på én side. Det er ikke montert håndløper. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 5 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Hovedbad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk/dusjnise er målt til 0 mm, altså flatt gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er fall til sluk i nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i fra garderoben . Måleresultatet ble RH 41,4 % ved TEMP 26,7 °C, Duggpunkt 12,6 °C, målt med Protimeter MMS3.

Bad 1

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse fra 2012.

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speil, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i fra gang i garderobeskapet.. Måleresultatet ble RH 30,7 % ved TEMP 27,1 °C, Duggpunkt 8,5 °C, målt med Protimeter MMS3.

Vaskerom

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

Veggene har malte plater. Taket er malt. Downlights er installert i himlingen.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i fra kjøkkenet. Måleresultatet ble RH 53,6 % ved TEMP 27,3 °C, Duggpunkt 17,1 °C, målt med Protimeter MMS3.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod.

Det ble ikke indikert fukt ved fuksøk med Protimeter MMS3 med pigger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, 2 oppvaskmaskiner, bred induksjonstopp, kaffemaskin, dampovn, stekeovn og vannstoppssystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Badstuen har fliser på gulvet, panel på vegger og i tak. Det er godt med sitteplasser/benker. Badstuen har en Tylo badstuovn fra byggeåret.

Toalettrom har fliser på gulv med gulvvarme, tapet på vegger og malt plate i himling. Sanitærutstyr med vegghengt klosett og søyleservant. Balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Åpent røropplegg med samlestock for rør-i-rør i bod under trapp. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap i bad 1 i 1 etasje og til bad 2 etasje.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har balansert ventilasjon.

Montert luft-luft varmepumpe.

Det er installert jordvarme. Dette er beskrevet under bygningsdeler for garasje med boligdel.

Bereder er beskrevet under bygningsdeler for garasje med boligdel.

Biblioteket har gasspeis tilkoblet nedgravd gasstank på ca. 1 m³, plassert i grensen mot naboeiendom.

Vannbåren gulvvarme i boligrom.

Skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer. Digital måler.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

Drenerende masser.

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer.

Forstøtningsmur er av betong.

Forholdsvis flat tomt rundt boligen. Skrånende terreng på nedsiden av tomten.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

I boligens 1. etasje er en tidligere bod med adkomst fra kjøkkenet omgjort til vinrom. Opprinnelig bad med adkomst fra vaskerom er i dag ett stort vaskerom. I loftsetasjen er det etablert et garderoberom med adkomst fra loftstuen. Endring av et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue/gang) eller omvendt så er dette en søknadspliktig bruksendring.

Garasje med Anneks til bolig

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

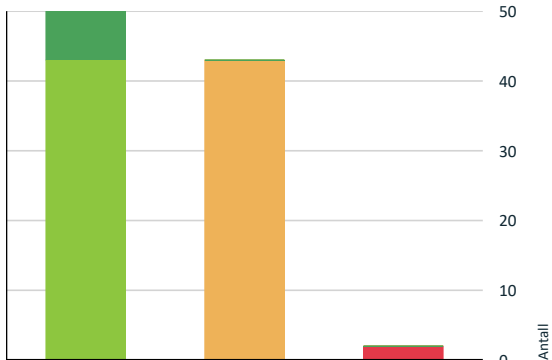
Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger - 1	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Andre installasjoner	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning - 1	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 8 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Hovedbad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Spesialrom > 1. etasje > Badstue > Teknisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Garasje med Anneks til bolig	
TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Takteking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Balkongdør	Gå til side
Innvendig > Overflater garasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 9 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
2000

Kommentar
Opplysning er hentet fra Norges
Eiendommer.

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av alle overflater og konstruksjoner.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Ombygging/Mod ernisering	Renovert bolig. Bygget ut loft og kjøkken. Byttet kledning og gerikter på mesteparten av huset.
2013	Ombygging/Mod ernisering	Bygget 2 nye bad og toalettrom. Loftet var ikke dimensjonert for bruk. Det ble bygget inn bærestruktur for å muliggjøre bruk som boareal.
2014	Modernisering	Boret ekstra energibrønn og installert ny varmeveksler. 2014–2015
2016	Modernisering	Oppført støttemur langs hele plenen mot Løvåsjordet.
2020	Tilbygg/Modernis ering	Byttet balansert ventilasjonsanlegg. Vinrom bygget av Vinoteca. Etablert kjøling/varme i alle soverom og loftstue. Nytt vaskerom. Ombygget kjøkken med nye marmorbenkeplater, hvitevarer og gulv. Byttet de store vinduene på kjøkkenet.
2021	Modernisering	Ombygging av begge soverommene i underetasjen med tilhørende garderobeløsninger fra JH Interiør. Tapetsering av rom med tapet.
2022	Modernisering	Nytt garderoberom fra JH Interiør i 2. etasje.
2024	Modernisering	Byttet kjøleskap og fryser.
2026	Modernisering	Ombygget jordvarmeanlegget.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 10 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, er økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

TG 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Pipebeslag er kun inspisert visuelt fra gårdsplassen, og ikke nærmere undersøkt på taket.

Jevnlig vedlikehold av beslag anbefales for å sikre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører økt risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Pipebeslag bør inspiseres nærmere på taket for å avdekke eventuelle skader eller utettheter, da visuell inspeksjon fra bakken ikke gir tilstrekkelig informasjon.

Jevnlig vedlikehold av beslag anbefales for å sikre funksjon og levetid, og for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasade/kledning består av liggende bordkledning fra 2012/13. Panel er stedvis noe tett mot vannbrett.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Isolasjonen over vaskeromsdelen må legges på plass i bjelkefakkene på loftet. Det er luftespalte i bunnen av taktroen, men gesimsen er tett. Ifølge eier har det ikke vært problemer med ising i takrenner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Isolasjonen over vaskeromsdelen bør legges korrekt på plass i bjelkefakkene for å sikre tilstrekkelig varmeisolering og redusere risiko for varmetap og kondens.

Det anbefales å etablere tilstrekkelig ventilering ved gesims for å unngå fuktproblemer og kondensering i takkonstruksjonen, da tett gesims kan føre til opphopning av fukt og skade på konstruksjonen over tid.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 11 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1 TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, pakninger og hengsler må forventes som følge av alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler anbefales for å forlenge levetiden.

Konsekvensen av manglende vedlikehold er at gjenværende brukstid reduseres, og det kan oppstå behov for utskifting tidligere enn forventet.

1 TO 1 Takvinduer

Beskrivelse

Bygningen har fire malte Velux trevinduer med 2-lags glass. Takvinduene er kun besiktiget fra vindusåpningene.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har en malt tofløyet hovedytterdør med elektrisk lås.

Døren er nymalt. Noe slitasje er observert, men dette vurderes som normal brukslitasje som må påregnes i en brukt bolig.

1 TO 1 Foldedører kjøkken

Beskrivelse

Bygningen har foldedører med tre-lags glass i aluminium på kjøkkenet. Det opplyses å være UV-filtre i glasset.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1 TO 1 2 fløyet balkongdør stue

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Det er normal slitasje på pakninger og overflater, noe som må påregnes etter konstruksjonens alder.

1 TO 1 2 fløyet balkongdør soverom

Beskrivelse

Bygningen har en malt ytterdør til vaskerommet. Det er en liten skade i toppkarmen utvendig, og dørrvrideren bør etterfestes.

Årstall: 2012 Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 12 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Uteplass oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på ca 20 kvm, adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fukt Wade i bunn av søyler.

Det er registrert bom under enkelte skiferfliser på uteplassen. Dette kan medføre økt risiko for skadeutvikling og redusert levetid på flisene dersom tiltak ikke iverksettes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fuktskader i bunn av søyler bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusert bæreevne.

Det bør vurderes utbedring eller utskifting av skiferfliser med bom for å forhindre sprekker, løsning av fliser og økt risiko for vanninntrengning og frostsprengning i konstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til ytterligere skader og redusert levetid på uteplassen.

1 TO 1 Balkonger, terrasser 2 etasje

Beskrivelse

Balkongen er oppført i trekonstruksjon med adkomst fra soverom, og har et areal på ca. 10 kvm. Rekkverket består av stående spiler med en høyde på 1 meter. Gulvtekking på terrassen er ikke kontrollert, og tilstanden er vurdert basert på alder.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1 TO 1 Uteplass ved inngangspartiet

Beskrivelse

Uteplass oppført i betongkonstruksjon med skiferfliser på ca 15 kvm til inngangspartiet.

INNENDIG

1 TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er gulvene belagt med enstavs parkett og fliser. Veggene har tapet og tekstiltapet/veggstoff som overflate. Innvendige tak har malte plater.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell gjennom hallen og ca. 16 mm gjennom kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.

Ytterligere undersøkelser bør foretas for å kartlegge omfanget av utbedring.

Konsekvensen av høydeforskjeller kan være utfordringer med møblering og redusert komfort, samt forkortet levetid på gulvbelegg som parkett eller laminat.

1 TO 1 Etasjeskille/gulv 2 etasje

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 13 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Etasjeskillet er av trebjelkelag, forsterket ved ombygging i 2012. Det er ikke registrert avvik i loftstue eller gjennom soverom i nedre del.

TO 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har isolert stålpipe. Det er peis med innsats i biblioteket. Kakkellovnen i hallen er frakoblet fra pipen og fungerer kun som et møbel/dekorativt element.

TO 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med teppe på trinnene. Rekkverk er montert på én side. Det er ikke montert håndløper.

TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt. Downlights er installert i himlingen.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 14 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Gulvet er flatt uten terskel i døråpningen, noe som medfører manglende høydeforskjell mellom sluk og dørterskel. Det er installert vannstoppssystem i rommet, noe som reduserer risikoen for vannskade betydelig.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og høydeforskjell mellom sluk og dørterskel for å oppfylle krav til våtrom.

Manglende fall og høydeforskjell øker risikoen for at vann kan renne ut av rommet ved lekkasje, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, selv om vannstoppssystemet reduserer risikoen betydelig.

1. ETASJE > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ifølge eier er det montert vannstoppssystem i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluk og membran bør følges opp med jevnlig tilsyn og vedlikehold for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Ved tegn til sveikelser eller lekkasjer bør utskifting vurderes for å unngå skader på omkringliggende konstruksjoner.



1. ETASJE > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 15 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > VASKEROM

1 TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l fra kjøkkenet. Måleresultatet ble RH 53,6 % ved TEMP 27,3 °C, Duggpunkt 17,1 °C, målt med Protimeter MMS3.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 1

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012 Kilde: Eier



1. ETASJE > BAD 1

1 TO 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 16 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Årstall: 2012 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 12 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 16 mm.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

List til dusjdørene er limt til gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Det anbefales å utbedre høydeforskjellen mellom sluk og dørterskel for å redusere risikoen for vannlekkasje til tilstøtende rom.

Fliser med bom bør vurderes utbedret for å hindre at flisene løsner eller sprekker.

Listen til dusjdørene bør endres slik at vannet ledes til sluk.

Konsekvensen av avvikene er økt risiko for fuktskader og følgeskader i konstruksjonen.

1. ETASJE > BAD 1

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk fra byggeår og smøremembran med ukjent utførelse fra 2012.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av membran og sluk. Konsekvensen av manglende dokumentasjon og alder på slukløsningen er økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som kan føre til lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner. Videre oppfølging og eventuelt kontroll av fagperson anbefales.



Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 17 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD 1

Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, overskap med speil, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er registrert avskalling/skade i bunnen av skuffen under servanten.

Det er også et rørskap uten front under servantinnredningen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør utføres lokal utbedring eller utskifting av skadet innredning for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.

Manglende front på rørskapet bør utbedres for å sikre estetikk og redusere risiko for støv og fuktinntrengning.

1. ETASJE > BAD 1

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i l fra gang i garderobeskapet.. Måleresultatet ble RH 30,7 % ved TEMP 27,1 °C, Duggpunkt 8,5 °C, målt med Protimeter MMS3.



1. ETASJE > HOVEDBAD

Generell

Beskrivelse

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

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 18 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk/dusjnisse er målt til 0 mm, altså flatt gulv. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er fall til sluk i nedsenket dusjsone.

Vurdering av avvik:

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

Dusjdøren er montert tett mot gulvflisene, noe som kan hindre effektiv avrenning av vann mot sluket.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres tilstrekkelig avrenning mot sluk for hele våtrommet, eventuelt ved å tilpasse dusjdørens montering slik at vann kan ledes effektivt til sluk.

Konsekvensen av manglende avrenning er økt risiko for vannansamling og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > HOVEDBAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 19 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det bør vurderes å skifte ut både sluk og membran, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov.



1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, toalett, badekar og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert avrenning i rør i gulvet fra badekaret, samt luke i vegg fra badstuen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for innredning og sanitærutstyr.

Ifølge Sintef Byggforsk har badekar, toalett og servanter en anslått levetid på inntil 50 år, mens armatur på servanter og badekar har en forventet levetid på rundt 15 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å vurdere utskifting av innredning og sanitærutstyr etter hvert som utstyret nærmer seg eller overskrider forventet levetid, for å unngå funksjonssvikt og eventuelle lekkasjer som kan føre til følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Avrenning i rør fra badekaret og luke i vegg fra badstuen bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle lekkasjer eller skader, da dette kan medføre risiko for fuktskader og redusert levetid på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

1. ETASJE > HOVEDBAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i i fra garderoben . Måleresultatet ble RH 41,4 % ved TEMP 26,7 °C, Duggpunkt 12,6 °C, målt med Protimeter MMS3.

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 70 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist bom under én flis mot døren til soverommet.

Det anbefales å legge en ny og bedre fuge i området ved dørterskelen.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det anbefales å overvåke tilstanden og utbedre fliser med bom dersom det oppstår sprekker eller fliser løsner, for å unngå ytterligere skader på gulvet og redusert levetid på overflaten.

Det bør også legges en ny og bedre fuge i området ved dørterskelen for å hindre fuktinntrengning og ytterligere skade.

2. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Det har ikke vært mulig å inspisere membranen i sluket, da denne ikke er synlig og det ikke foreligger dokumentasjon på utførelsen. Dette medfører usikkerhet rundt membranens tilstand og utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen er fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Rennesluk i dusjhjørnet

2. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 22 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra bod.
Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



Ingen fukt ble indikert



Tørr konstruksjon

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, 2 oppvaskmaskiner, bred induksjonstopp, kaffemaskin, dampovn, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning - 1

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Komfyrvakt må monteres for å ivareta brannsikkerheten og oppfylle gjeldende forskriftskrav. Manglende komfyrvakt øker risikoen for brann ved uhell eller overoppheting.

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 23 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTRROM

TO 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom har fliser på gulv med gulvvarme, tapet på vegger og malt plate i himling. Sanitærutstyr med vegghengt klosett og søyleservant. Balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres en løsning som gjør det mulig å oppdage eventuelle lekkasjer fra den innebygde sisternen. Manglende mulighet for å synliggjøre lekkasje kan føre til skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre omfattende reparasjonsbehov og økte kostnader over tid.



1. ETASJE > BADSTUE

TO 1 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Badstuen har fliser på gulvet, panel på vegger og i tak. Det er godt med sitteplasser/benker. Overflatene og konstruksjonen er i normalt god stand, tatt alder i betraktning. Badstuen har ikke vært særlig ofte brukt.

1. ETASJE > BADSTUE

TO 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Badstuen har en Tylo badstuovn fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på badstuovn.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Det anbefales å vurdere utskifting av badstuovn, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen ved videre bruk kan være redusert funksjon, økt risiko for driftsstans eller behov for service/utskifting på kort sikt.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 24 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør). Åpent røropplegg med samlestock for rør-i-rør i bod under trapp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert tettemuffer på rør i skap på vaskerommet. Det er heller ikke sluk i rommet, noe som medfører at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør etableres en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør-systemet ledes til sluk eller tilsvarende kompenserende løsning.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader på omkringliggende konstruksjoner ved lekkasje.

TO 2 Vannledninger - 1

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i bad 1 i 1 etasje og til bad 2 etasje.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Rørskapet under servantinnredningen på bad 1 mangler front.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Det bør monteres front på rørskapet under servantinnredningen på bad 1 for å beskytte rørsystemet mot støv, skader og utilsiktet påvirkning. Manglende front kan føre til økt risiko for skader på rør og lekkasjer, samt redusert levetid på installasjonen.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Konsekvensen er at bygningsdelen har begrenset gjenværende brukstid, og det er økt risiko for lekkasjer og følgeskader.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 25 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft-luft varmepumpe.

Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Varmesentral

Beskrivelse

Det er installert jordvarme. Dette er beskrevet under bygningsdeler for garasje med boligdel.

Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereder er beskrevet under bygningsdeler for garasje med boligdel.

Andre installasjoner

Beskrivelse

Biblioteket har gasspeis tilkoblet nedgravd gasstank på ca. 1 m³, plassert i grensen mot naboeiendom. Gasstanken er underlagt krav om jevnlig kontroll og service fra godkjent leverandør, og kostnader til dette må påregnes som en del av det løpende vedlikeholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig kontroll og service av gasstanken og tilhørende anlegg for å sikre forsvarlig og sikker drift. Konsekvens av manglende oppfølging er økt risiko for funksjonssvikt, lekkasje eller andre sikkerhetsmessige forhold, samt at anlegget har begrenset gjenværende brukstid.

Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren gulvvarme i boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Styringssystemer og termostater har en forventet levetid på ca. 10–20 år. Teknologisk foreldelse inntreffer ofte før det oppstår fysiske feil, noe som medfører at gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styringssystemer og termostater bør vurderes for utskifting, da teknologisk foreldelse og begrenset gjenværende brukstid kan føre til redusert funksjonalitet eller plutselige driftsstans.

Konsekvensen av å ikke oppgradere kan være ujevn varmefordeling, dårligere energieffektivitet og økt risiko for feil på anlegget.

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 26 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler.

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

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2000
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
2012
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja **Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger.**

Generell kommentar

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 27 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

1 TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer eller lignende.

1 TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

1 TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Forholdsvis flat tomt rundt boligen. Skrånende terreng på nedsiden av tomten.

2 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 28 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det anbefales å innhente dokumentasjon og vurdere tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Konsekvensen av ikke å følge opp dette kan være økt risiko for lekkasjer, driftsstans eller skader på ledningsnettet, noe som kan medføre kostbare reparasjoner.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

1 Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Eiendommen ligger i ett området med moderat til lav aktsomhetsgrad av radon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det bør monteres håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet for å ivareta sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger, da det ikke er utført radonsperre i bygget. Manglende målinger og radonsperre medfører usikkerhet om radonnivået innendørs, noe som kan utgjøre en helseisikro for brukere av bygget.

GARASJE MED ANNEKS TIL BOLIG



Byggeår

2000

Kommentar

Opplysning er hentet fra Norges Eiendommer.

Anvendelse

Boligen var ved befaring bebodd og fullt møblert. Dette kan ha begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av alle overflater og konstruksjoner.

Standard

Bygget har gjennomgående høy standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2026

Modernisering

Ombygget jordvarmeanlegget og montert ny 2-føyet dør til teknisk rom. Førsikringsak.

UTVENDIG

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 29 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av tegltakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette.

Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å overvåke takets tilstand jevnlig, og vurdere nærmere undersøkelse av taket av fagperson under sikre forhold.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid på undertaket er passert, er økt risiko for slitasje og potensielle lekkasjer som kan føre til skader på underliggende konstruksjoner.

TO 3 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Renner og nedløp av kobber.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Jevnlig vedlikehold av beslag anbefales for å sikre funksjon og levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Snøfangere må monteres for å tilfredsstille kravene som gjaldt på byggemeldingstidspunktet. Manglende snøfangere medfører risiko for snø- og isras, som kan føre til personskade eller skade på eiendom.

Jevnlig vedlikehold av beslag anbefales for å sikre funksjon og levetid, og for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TO 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Panelbordene står stedvis tett inntil vannbrettet, noe som kan medføre redusert lufting og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres tilstrekkelig avstand mellom panelbord og vannbrett for å sikre god lufting og redusere risikoen for fuktskader og råteutvikling over tid.

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass og 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitasje på overflater, pakninger og hengsler er observert, noe som er forventet ut fra vinduenes alder og bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres jevnlig vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler for å forlenge vinduenes levetid.

Dersom vedlikehold ikke utføres, øker risikoen for redusert funksjon, varmetap og behov for utskifting av vinduer på sikt.

TO 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt 2 fløyet hovedytterdør. Noe slitasje er observert, men dette vurderes som normal bruksslitasje som må påregnes i en brukt bolig.

TO 2 Balkongdør

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det er slitasje på overflater, pakninger og hengsler. Dette medfører behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger over tid.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Det anbefales overflatebehandling og lokal utbedring av skader på karmene.

Værslitasje og sprekker kan føre til økt fuktpåvirkning og på sikt råteskader, noe som kan redusere levetiden og funksjonen til døren.

TO 1 Leddport og 2 fløyet dør

Beskrivelse

Bygningen har stål-/aluminiums leddporter og tofløyet dør til teknisk rom av god kvalitet.

INNENDIG

TO 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malt trepanel. Innvendige tak har malt trepanel.

TO 2 Overflater garasje

Beskrivelse

Innvendig i garasjen er det gulv av fliser. Veggene har malte plater, og innvendige tak har også malte plater.

Det var en del lagrede gjenstander i garasjen på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er stedvis merker og noe generell slitasje i garasjen og det tekniske rommet, noe som anses som normalt med tanke på bruken. Det er også registrert to sprukne fliser ved høyre garasjeport.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det anbefales å utbedre sprukne fliser og vurdere overflatebehandling der det er merker og slitasje, for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjon og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid og forringet utseende på overflatene.

1 TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

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

Det er målt ca. 10 mm høydeforskjell over en avstand på 2 meter inn i stuen.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Skjevheter kan medføre problemer ved legging av nytt gulvbelegg, som oppsprekking eller knirk, og bør derfor vurderes utbedret ved eventuell oppussing.

1 TO 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører av furu.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 32 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Det er registrert noe svertesopp på silikonfugen i dusjsonen. Omfanget vurderes som begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Svertesopp på silikonfuger bør fjernes, og silikonfugene bør eventuelt skiftes ut dersom soppveksten ikke lar seg fjerne.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til videre soppvekst, forringelse av fugene og økt risiko for fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har vannbåren gulvvarme. Fall mot sluk er målt til 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 32 mm.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Fallforholdene til sluk bør utbedres for å oppfylle kravene i forskriften fra byggetidspunktet, for å redusere risikoen for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør vurderes å skifte ut membran og sluk for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert og det er usikkerhet rundt tettesjiktets tilstand.

Konsekvensen ved å ikke utbedre er økt fare for vanninntrenging og skader på omkringliggende konstruksjoner.



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 33 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Det er påvist skader på innredning.

Mer enn halvparten av forventet brukstid for innredning og sanitærutstyr er passert. Dette medfører økt risiko for slitasje samt behov for vedlikehold eller utskiftning.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør påregnes vedlikehold eller utskiftning av innredning og sanitærutstyr for å opprettholde funksjonalitet og unngå ytterligere skader.

Alder og bruksslitasje øker risikoen for svekkelser og funksjonssvikt over tid.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Det bør vurderes å etablere eller oppgradere ventilasjonssystemet for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og fuktskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra kjøkken. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Måleresultatet ble RH 41,2 % ved TEMP 26,2 °C, Duggpunkt 12,1 °C, målt med Protimeter MMS3.



Ingen fuktighet er indikert.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEALKOVE

TO 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 34 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport



ETASJE > STUE/KJØKKEN M/SOVEALKOVE

TO 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ventilatoren bør vurderes for utskifting, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av å ikke utbedre kan være redusert funksjon og dårligere luftkvalitet på kjøkkenet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber og rør-i-rør-system. Samlestokken er festet på vegg i teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke montert tettemuffer på varerørene i kjøkkenskapet. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det skulle oppstå lekkasje i rørsystemet. Det anbefales å montere tettemuffer for å sikre en tett og forskriftsmessig løsning.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det bør monteres tettemuffer i enden av varerørene for å sikre en tett og forskriftsmessig løsning.

Manglende tettemuffer medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader dersom det oppstår lekkasje i rørsystemet.

TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til avløpsrørene og vurdere utskiftning ved oppgradering av våtrom eller ved tegn til lekkasje.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner.

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 35 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i yttervegg.

Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstillende ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon. Det er ikke observert forhold som tyder på at ventilasjonen fungerer dårlig med dagens bruk, men nye eiere bør vurdere tiltak dersom boligen skal brukes på en annen måte eller behovene endres.

TO 1 Varmesentral

Beskrivelse

Boligen har jordvarmeanlegg med 2 energibrønner. Varmepumpen er fra 2016 og ble ombygd i 2026 etter en forsikringssak.

Årstall: 2000 Kilde: Eier

TO 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter.

Årstall: 1999 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannsberederen bør vurderes for utskifting, da den har overskredet forventet levetid. Konsekvensen ved eldre varmtvannsberedere er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader.

TO 1 Varmtvannstank - 1

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter fra Oso.

Årstall: 2025 Kilde: Produksjonsår på produkt

TO 2 Andre installasjoner

Beskrivelse

Montert gasspeis i stue, denne er tilkoblet nedgravd gasstank på ca. 1 m³, plassert i grensen mot naboeiendom. Gasstanken er underlagt krav om jevnlig kontroll og service fra godkjent leverandør, og kostnader til dette må påregnes som en del av det løpende vedlikeholdet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid for anlegget er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes økt behov for vedlikehold og eventuelt utskifting av anlegget, da mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Konsekvensen av manglende oppfølging kan være redusert driftssikkerhet og økt risiko for funksjonssvikt eller lekkasje.

TO 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme i boligrom. Samlestokk på vegg i teknisk rom.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 36 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Styringssystemer og termostater har en forventet levetid på ca. 10–20 år. Teknologisk foreldelse inntreffer ofte før det oppstår fysiske feil, noe som medfører at gjenværende brukstid er begrenset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styringssystemer og termostater bør vurderes for utskifting, da gjenværende brukstid er begrenset og teknologisk foreldelse kan føre til redusert funksjonalitet eller driftsstans.

Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for ujevn varmfordeling, dårligere energieffektivitet og plutselig svikt i varmeanlegget.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer. Digital måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2000

- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 37 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger. Denne vurderingen er ikke å anse som en fullverdig kontroll av det elektriske anlegget i boligen. Dette må gjøres av personer med elektrofaglig kompetanse.

Generell kommentar

Det anbefales alltid kontroll av det elektriske anlegget når eltilsynsrapport ikke foreligger fra de siste fem år.

I følge DIBK (direktoratet for byggkvalitet) er det ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene etter forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav for arbeid knyttet til elektriske anlegg og elektrisk utstyr, som kan utføre el-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

1 TO 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Drenerende masser

1 TO 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert løs puss på muroverflater.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

1 TO 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengt relativt flatt terreng mot grunnmur, det anbefales å ha fall fra grunnmur for å unngå unødig fuktpåkjenning.

1 TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 38 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å følge med på tilstanden til utvendige vann- og avløpsledninger, samt vurdere tilstandskontroll av røranlegget.

Konsekvensen av at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og behov for utskifting, noe som kan medføre betydelige kostnader.

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 byggt teknisk forskrift på befarings tidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer, da manglende radonsperre og fravær av målinger medfører økt risiko for helseskadelige radonkonsentrasjoner i inneluften.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 39 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

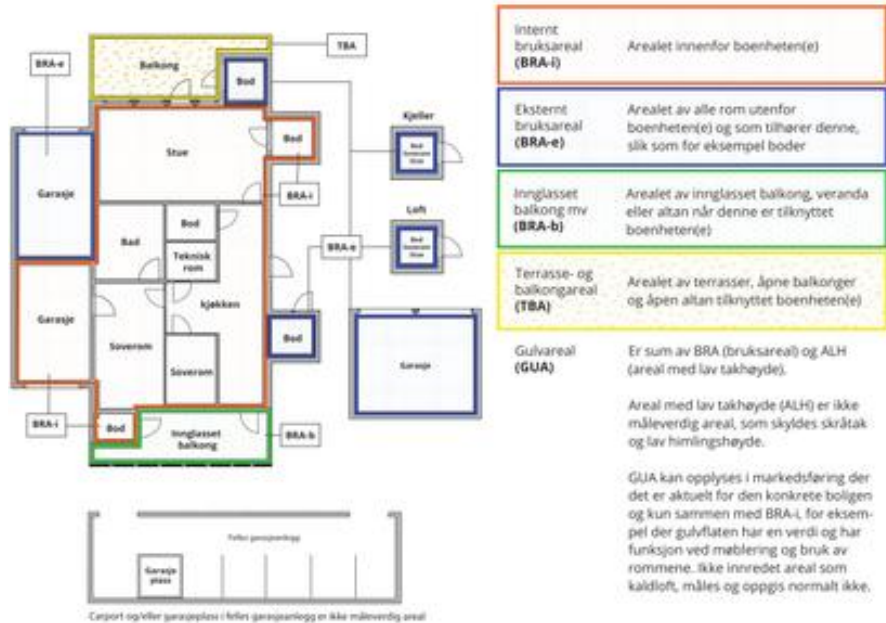
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 40 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	300			300	35
2. etasje	85			85	10
SUM	385				
SUM BRA	385				45

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Hall, kontor, trapperom, bod, toalettrom, stue, bibliotek, kjøkken, vinrom, spisestue, vaskerom, gang, soverom 1, bad 1, mellomgang, soverom 2, omkleddingsrom/walk-in closet., hovedbad, badstue		
2. etasje	Trapperom/gang, bod, soverom, bad, walk-in closet, loftstue, garderobe, teknisk rom, kryp loft med ventilasjon ikke målbart, kryp loft ikke målbart		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I boligens 1. etasje er en tidligere bod med adkomst fra kjøkkenet omgjort til vinrom. Opprinnelig bad med adkomst fra vaskerom er i dag ett stort vaskerom. I loftsetasjen er det etablert et garderoberom med adkomst fra loftstuen.

Endring av et rom fra tilleggsdel (for eksempel bod) til hoveddel (for eksempel stue/gang) eller omvendt så er dette en søknadspliktig bruksendring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2021: Ombygging av begge soverommene i 1 etasjen med tilhørende garderobeløsninger fra JH Interiør. Tapetsering av rom med tapet.

2022: Nytt garderoberom fra JH Interiør i 2. etasje.

2024: Byttet kjøleskap og fryser.

2026: Ombygget jordvarmeanlegget.

Garasje med Anneks til bolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	105			105	
SUM	105				
SUM BRA	105				

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 41 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Stue/kjøkken m/sovealkove, bad/vaskerom, garasje, teknisk rom		

Kommentar

Garasje 43 m2, tekn rom 12 m2 og boligdel 50 m2

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
10.6.2026	Rune Stærkeby	Takstingeniør
	Lasse Kjøsterud	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	81	303		0	2458.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lensmannspynten 8

Hjemmelshaver

Kjøsterud Lasse, Fredriksen Vibeke

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde på Konnerud, boligen ligger i blindvei med meget flott utsikt over Drammen. Ca.10 min. gangavstand til Konnerudsenteret med flere typer forretninger etc. Boligen grenser mot Løvåsjordet som er på nedside av eiendommen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er pent opparbeidet med gressplen, beplantninger og prydbusker. Det er lagt brostein langs husvegger, forøvrig stor asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar Taksten forutsetter at bygningene er tilstrekkelig forsikret.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2026		Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	17.06.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunal info megler	15.06.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel

rekkeverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 44 av 45

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN
Gnr 81 - Bnr 303
3301 DRAMMEN

Stærkeby Takst AS
Hamborggata 21
3018 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er

Oppdragsnr.: 15911-2102

Befaringsdato: 10.06.2026

Side: 45 av 45

lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TT1110>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN

26 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lensmannspynten 8

Lensmannspynten 8

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2012

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

siden vi kjøpte boligen i 2012

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Kjosterud, Lasse

Selger

Fredriksen, Vibeke

Forbehold

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

Side 1



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2012

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bygget 2 nye bad

2.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Buskerud Byggservice

2.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje rundt en av pipene ,utbedret av Buskerud Blikk ikke vært noen problem etterpå.

Byttet mesteparten av kledningen i 2013-14

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2

Årstall

2020

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

Side 2



4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Byttet de store folde dører på kjøkkenet

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Fasadeconsult

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

5

Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2

Årstall
2013

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Et nytt sikringsskap + div. Alt er dokumenter

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elektriker Øst

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør



11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
2026

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Bygget om Energi løsning i garasjen

13.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Dpend VVS

13.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget
Boret ett nytt Energi hull (har nå 2.) og byttet varmpumpen .

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2020

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Satt inn ny balansert ventilasjon aggregat. Ny varmpumpe.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?



Buskerud Varmepumpe

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Fjernet en pipe

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

24.1.2 Årstall

2013

24.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

24.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Loft er bygget om til soverom og bad + TV stue

24.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Buskerud Byggsevice

24.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

24.1.8 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja ☐ Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er søkt om bygg av bolig bak boligen. Her står det en gammel hytte fra før, så vi synes bare det blir en standard hevelse av området.

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

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 18255052

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Lasse Kjøsterud	2026-05-26	Vibeke Fredriksen	2026-05-27
Identification		Identification	
 Lasse Kjøsterud		 Vibeke Fredriksen	

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Lasse Kjøsterud
Vibeke Fredriksen

26/05-2026
12:38:08
27/05-2026
06:50:08

BankID OIDC
High
BankID OIDC
High

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvedelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



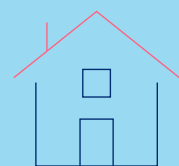
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



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

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert 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:
Lensmannspynten 8, 3031 DRAMMEN. Gnr. 81, bnr. 303, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260151
Megler: Ola Skarra Arnesen, mobil: 45489363, e-post: ola@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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



proaktiv.no



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

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

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