



Fjellheimveien 6

— Velkommen til

Fjellheimveien 6



— Krokstadelva

Velholdt og pen enebolig beliggende i barnevennlig og populært felt - 4 soverom - 2 bad - Dobbelgarasje - Flott uteareal

Prisantydning	5 000 000,-
Omkostninger	126 350,-
Totalpris	5 126 350,-
BRA-i	174 kvm
Totalt BRA	209 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1980

Megler	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Fjellheimveien 6!

Dette er en velholdt enebolig med attraktiv og barnevennlig beliggenhet i Krokstadelva. Boligen er jevnlig oppgradert og oppusset gjennom årene. Her bor du med kort vei til både skole, barnehage, marka og det populære Tusenårsstedet. Boligen har romslig planløsning, to bad, flere uteplasser og usjenert hage med basseng – perfekt for familien som ønsker gode boforhold i rolige omgivelser.

Høydepunkter:

- 4 soverom og et innredet rom som benyttes som soverom (ikke bruksendret/fasadeendret)
- Familievennlig beliggenhet nær skoler og barnehager
- Kort vei til marka og Tusenårsstedet
- 2 bad samt eget vaskerom
- Flere uteplasser og basseng
- Luft-til-luft varmepumpe og vedovn
- Nyere vinduer og oppgraderte fasader
- God lagringsplass og garasje

Arealer og innhold

BRA-i:	174 kvm
BRA-e:	35 kvm
Totalt BRA:	209 kvm
TBA:	115 kvm

Beskrivelse

Underetasje:

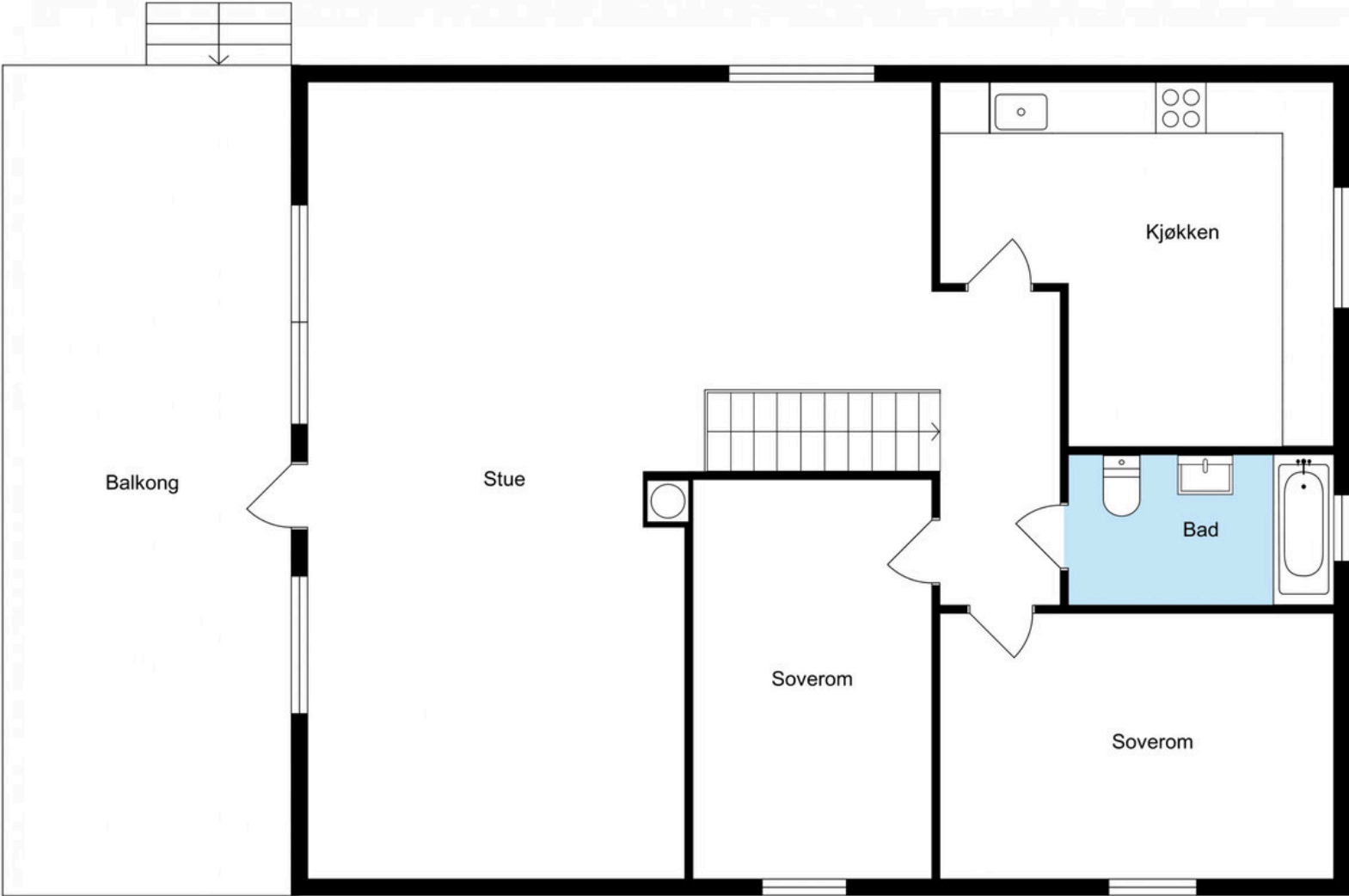
BRA-i: 83 kvm. Bad, gang, 2 soverom, et innredet rom som benyttes som soverom, vaskerom og bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 89 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 91 kvm. Gang, kjøkken, spisestue, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 26 kvm.

Garasje

1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje
Total BRA: 35 kvm.




















































Informasjon

Fjellheimveien 6

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer

10-0230/25

Boligtype

Enebolig

Adresse og betegnelse

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA

Gnr 237, bnr 534 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere

Carrie Anne Olsen

Kjetil Forsyth Olsen

Kjøpesum og omkostninger

5 000 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

125 000,- (Dokumentavgift)

260,- (Pantattest kjøper)

545,- (Tinglyst pantedokument)

545,- (Tinglyst skjøte)

19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))

126 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))

145 550,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

5 126 350,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))

5 145 550,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår

1980

Antall soverom

4

Arealer

BRA-i: 174 kvm

BRA-e: 35 kvm

Totalt BRA: 209 kvm

TBA: 89 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:

BRA-i: 83 kvm. Bad, gang, 2 soverom, et innredet rom som benyttes som soverom, vaskerom og bod

Total BRA: 83 kvm.

TBA: 89 kvm.

1. etasje:

BRA-i: 91 kvm. Gang, kjøkken, spisestue, stue, bad og 2 soverom

Total BRA: 91 kvm.

TBA: 26 kvm.

Garasje

1. etasje:

BRA-e: 35 kvm. Garasje

Total BRA: 35 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:

TBA:

- Veranda på ca. 26 m²

- Platting ved inngangsparti på ca. 38 m²

- Platting inkludert basseng på ca. 31 m²

- Terrasse til hage på ca. 20 m²

Innhold

Underetasje:

83 m². Bad, gang, 2 soverom, og et rom innredet som soverom (ikke bruksendret/fasadeendret), vaskerom og bod

Det gjøres oppmerksom på at det ene rommet som benyttes som soverom nede er markert som hobbyrom i godkjente tegninger og det er satt inn ett vindu som ikke byggesøkt.

1. etasje:

91 m². Gang, kjøkken, spisestue, stue, bad og 2 soverom

Standard

Underetasje:

Entré/gang:

Meget praktisk gang/entré malt i tidsriktige farger med flis på gulv og downlights i tak. Integrrert og praktisk garderobeløsning med plass for å henge av seg samt sitteplass. Det er gulvvarme i gang og på soverom i underetasjen. Fra gangen er det trapp opp til 1. etg.

Soverom 1:

Lyst og innbydende rom med varmemefolie i gulv. Et rom som passer perfekt som gjesterom, tenåringsrom eller hjemmekontor.

Soverom 2 og 3:

Etablert i nyere tid ved omgjøring av tidligere kjellerstue. Begge rommene har god størrelse og moderne overflater. Mellom rommene er det bygget en gang som gir en praktisk adkomst. Det ene rommet er innredet som soverom men er i gamle tegninger markert som hobbyrom uten vindu. Det er ikke søkt bruksendring eller søkt fasadeendring for innsetting av vindu.

Bad:

Pent bad fra 2014 med flis på gulv og vegg. Badet har innredning med hvite profilerte fronter og heldekkende servant med ett-greps blandebatteri. Godt med oppbevaringsplass i speilskap med overlys og i vegghengt skap på langveggen. Dusjhjørne med innfellbare dusjvegger i glass og regnfalls-dusj. Gulvmontert toalett. Varme i gulv samt downlights i tak.

Bod:

Praktisk bod med god lagringsplass, egnet for oppbevaring av sesongutstyr og tekniske installasjoner.

Vaskerom:

Praktisk vaskerom med adkomst fra gang i kjelleren. Rommet har opplegg for

vaskemaskin og tørketrommel, samt utslagsvask.

1. etasje:

Kjøkken:

Flott kjøkken fra 2013 med hvite profilerte fronter og benkeplate i tre. Kjøkkenet er praktisk innredet med godt med skap- og benkeplass. Integrerte hvitevarer med komfyr, mikrobølgeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin samt integrert induksjonstopp (2024) og ventilator (2019). Fra kjøkkenet er det utsyn mot fine naturområder og hage. Plass for spisebord.

Stue:

Stuen har en naturlig møblering for sofa med tilhørende møblement i en lun krok. Her er det også flott utsyn via store vinduer, samt at man kan nyte varmen fra peisen. Fra stuen er det utgang til en stor veranda på ca. 26 m2 med gode solforhold. Videre er stuen innredet med en romslig plass for langbord. Fra bordet er det god kommunikasjon både til kjøkken og sofakrok, samt fint utsyn via stuevinduer og til peis.

Bad:

Totalrenovert i 2014 med moderne fliser, dusjhjørne og stilfull innredning. Et bad med høy brukskvalitet og tidløst uttrykk.

Soverom 1 (hovedsoverom):

Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og garderobe. Rommet er malt i mørke toner som gir en behagelig stemning.

Soverom 2:

Soverom 2 er malt opp i duse rosatoner og passer perfekt som jenterom. Det er god plass for seng og garderobeskap.

Parkering

Parkering i egen gårds plass og i dobbelgarasje. Garasjen er i dårlig forfatning og oppgraderinger må påregnes.

Modernisering og påkostninger

Utført av tidligere eier:

2011:

- Sentralstøvsuger
- Varmepumpe
- Nye overflater (tak og vegg) stue

2012:

- Varmefolie i gulv soverom nede
- Nye overflater (tak, vegg og gulv) soverom nede
- Nytt toppsvingvindu stue + soverom nede og ny balkongdør
- Nye takrenner og vindskier

2013:

- Nytt sikringsskap
- Nye vinduer kjøkken og bad oppe
- Totalrenovert kjøkken

2014:

- Ny kledning mot nord og vest + musebånd
- Totalrenovert begge bad
- Radonmåling

2016:

- Nye vinduer begge soverom oppe

- Nye overflater (tak, vegg og gulv) soverom 2 oppe
- Ny kledning mot øst + musebånd
- Veranda revet, bygget opp igjen og utvidet med en meter
- Spotter veranda

2017:

- Ny ytterdør

2018:

- Nye overflater (tak og vegg) + spotter gang nede

2019:

- Ny ventilator
- Pipe utbedret

Utført av dagens eier:

2022-2025:

- Varmepumpe (2023)
- Renovert kjellerstue og laget to soverom med en gang mellom
- Lagt ferdigplen i hagen samt bygget en terrasse på siden av huset med en trapp ned til bekken
- Bygget en terrasse foran huset, bygget tre støttemurer (en nede ved bekken, en stor i hagen samt en støttemur foran huset i tillegg til at vi har inngjerdet store deler av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenerklærings skjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier rørsenter AS 2014

Totalrehabilitering bad.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEWI AS har utført skorsteinsarbeider i

2019 for å rette opp avvik etter tilsyn fra Drammen Brannvesen. Dette er

kontrollert av brannvesenet og bekreftet at avviket er rettet Veranda i 2. etg ble

bygget ut av Arnesen Maling & Interiør i 2016 Terrasse foran huset ble oppført av

eier selv i 2022, og rundt svømmebasseng i 2024. Terrasse ved siden av huset og

trapp ned til bekk ble utført av H&K Byggtjenester AS i 2024

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olaf Helge Ask AS - opplegg på kjøkken

og bytte av sikringsskap 2013. Elektron AS - Remontering av anlegg i Bod 2020

Lysaker Elektro AS - utvidelse/ oppgradering i forbindelse med renovering av

kjellerstue til to soverom inkludert stikkontakter, varmekabler og lys i tak. Også

lagt opp strøm utenfor inngang av boligen.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerstue ble renoveret til to soverom med en liten gang imellom.

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av 3 støttemurer som er oppført for egeninnsats i perioden 2022-2024. Legging av ferdigplen i 2023 av Park & Eiendomsdrift AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2015. Det finnes sertifikat tilgjengelig på dette

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har hatt noen tilfeller hvor vi har observert en enkel skjeggkre en gang i blant. Dette gjelder badet nede.

Samsvarserklæring:

Det fremgår av selgers egenerklæringskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeider beskrevet i egenerklæringen.

Bygningssakkyndig

N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:

- Yttertak med saltaksform, tekket med betongtakstein.
- Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Grunnmur i lettklinkerblokker.
- Gulv mot grunn er støpt.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Taktekking og undertak: Over halvparten av forventet levetid er passert. Enkelte

takstein bør skiftes

- Nedløp/beslag: Mindre lekkasje observert i takrenne
- Takkonstruksjon: Synlige fuktmerker i undertak
- Vinduer (fra byggeår): Sprekk og slitasje – utskifting bør vurderes
- Balkonger og terrasser: For lav rekkverkshøyde iht. dagens krav (0,94–0,98 m) og vedlikeholdsbehov.
- Gulv innvendig: Slitasje på parkett og sprekk i flis
- Etasjeskiller: Lokale høydeforskjeller på 10–30 mm
- Pipe: Mer enn halvparten av forventet levetid passert
- Innvendige trapper: Mangler håndløper på én side
- Innvendige dører: Oppsvulmet baderomsdør
- Bad (1. etg): Vindu i våtsone, begrenset tilgang til sluk
- Bad (underetasje): Kosmetisk skade på servant
- Vannledninger: Kobberrør eldre enn 25 år. Manglende merking av rørkurser
- Varmtvannstank: Mangler fast el-tilkobling
- El-anlegg: Ikke hatt el-kontroll på over 5 år. Anbefales videre kontroll
- Drenering: Trolig fra byggeår. Levetid overskredet
- Grunnmur: Overflatiske riss og mangelfull puss
- Terreng: Dårlig fall vekk fra grunnmur – fare for vannansamling
- Utvendige vann-/avløpsledninger: Over halvparten av levetid passert

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Utvendige trapper: Mangler rekkverk i trapp ned til terreng med høyde over 0,5 meter. Økt fallrisiko. Kostnadsestimat: 10.000–50.000 kr
- Vaskerom: Har nådd forventet levetid, mangler tilfredsstillende tettesjikt og materialbruk. Anbefales full oppgradering. Kostnadsestimat: 100.000–300.000 kr

Tekniske installasjoner:

Vannrørene er installert som et kobber og rør-i-rør-system, med fordelerskap

plassert på vaskerommet.

Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vegg-/vindusventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen fra nyere tid.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

Boligen har brannslukkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin og kjøleskap på kjøkkenet samt kjøleskap i boden følger handelen.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er ingen begrensning for utleie av boligen i sin helhet.

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Energi og oppvarming

Energimerking

E - gul

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 25 000 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 24 384,-pr. 2023

Kommunale avgifter inkluderer:

- Renovasjon: 4 930,- for standard løsning.
- Vann/avløp: 19 454,25,- basert på ett forbruk på 210 m3.

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis. Om boligen har ildsted/pipe må det påregnes feie- og tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 578,- per 2025.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 17 124,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken fiber kr 1 339,- pr mnd.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 329 862,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 5 319 447,- pr. 2023

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

If

Polisen: 6235179

TV/Internett/Bredbånd

Viken fiber Altibox

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 386 kvm (Eiertomt)

Romslig og stor tomt opparbeidet med plenarealer, gangveier og naturtomt. God plass for parkering på gruset biloppstillingsplass samt i dobbeltgarasje. Tomten har i tillegg naturtomt hvor det går en bekk over, og ligger solrikt til.

Adkomst

Enkel adkomst til boligen. For nærmere beskrivelser se kart. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt på fellesvisninger.

Radonmåling

Det ble utført radonmåling i 2014. Målingen viser at det er registrert 45/78 becquerel per kubikkmeter. Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.

For mer informasjon se <https://www.dsa.no/radon>.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Eiendommen ligger i et veletablert og rolig boligområde i Krokstadelva – perfekt for barnefamilier som ønsker nærhet til både natur og fasiliteter. Her bor man i et populært nabolag med kort vei til skoler, idrettstilbud og flotte turområder.

Fra boligen er det gangavstand til både barneskole og ungdomsskole, og det finnes flere barnehager i nærområdet. For den aktive familien er det kort vei til Tusenårsstedet i Krokstadelva, et samlingspunkt med lekeplass, skatepark og grøntområder – et naturlig treffsted for både store og små.

Det er også enkel tilgang til marka med tur- og sykkelstier som strekker seg milevis inn i naturen. Om vinteren er det flotte skiløyper i nærheten, og marka byr på rekreasjon året rundt.

I marka ovenfor boligen ligger også Årbogen, populært badevann med sandstrand, gressletter og flotte turstier rundt.

IBK er idrettsforeningen i Krokstadelva. De holder også til på Årbogen og har et bredt tilbud av aktiviteter som håndball, fotball, ski, sykkel, tennis og E-sport

Kort vei til Alti Buskerud storsenter med et rikt utvalg butikker, Krokstad senteret, XXL, byggevare, EL kjøp og Ekstra leker m.m. I tillegg er det kort vei over til Orkidehøgda i Mjøndalen hvor du finner en rekke stor butikkjeder på et samlet område. Dagligvarebutikk, bussholdeplass og øvrige servicetilbud finnes innen få minutters kjøring, og det er kort vei til både Mjøndalen og Drammen sentrum med bil eller kollektivtransport. Togstasjon i Mjøndalen gir enkel pendling mot både Kongsberg og Oslo.

Bebyggelse

Bebyggelse består hovedsakelig av eneboliger.

Offentlig kommunikasjon

Fra huset er det ca. 15 minutters gange ned til bussholdeplass med avganger til Drammen/Mjøndalen.

Skoler og barnehager

Krokstad barneskole og Eknes ungdomsskole ca. 15 minutters gange fra boligen. Flere barnehager i nærområdet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for riving av gammelt hus og nybygg 25.06.1980 og godkjent søknad for fasadeendring datert 15.02.2013.

Det foreligger godkjente tegninger datert 25.06.1980 og tegninger for fasadeendring datert 04.02.2013.

Ene rommet i underetasjen er innredet som soverom men er i gamle tegninger markert som hobbyrom uten vindu. Det er ikke søkt bruksendret i kommunen eller søkt fasadeendring for innsetting av vindu. Kjøper overtar ansvaret og risikoen for dette.

Det foreligger godkjente tegninger av garasjen datert 02.08.1988.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieeierborettslaget/boligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Selger opplyser at de har mottatt nabovarsel ang. utbygging av en eiendom. Dette er p.t. under arbeid.

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, flomfare, grønnstruktur - Framtidig iht. Kommuneplanens arealdel 2015 - 2026 (datert 7.10.2015).

Eiendommen ligger i ett område regulert til boliger, friluftsområde (på land) og kjørevei iht. KR 24, Gosen - Langeløkka (15.2.1989)

Relaterte planer i området er:

- GosenLangløkka - del.plan omr. B7 og deler av omr B5 (20.6.1990)
- Omreg. av bebyggelse Tyristubben Langløkka BK4 (19.2.1992)
- Langeløkka Nord - boligomr. ved Nordlysveien (11.12.1996)
- Omreg.gr.just. - tilleggsareal til GBNr 40151, Eventyrveien 26
- Nedre Gosen (Fjerne veg M Løvstad) (21.4.2004)

For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/237/534:

08.02.1980 - Dokumentnr: 1089 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:101

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:102

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:237 Snr:3

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:237 Snr:4

Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:333

Gjelder denne registerenheten med flere

Rett for naboeiendom å ha liggende vann og kloakkledninger over denne tomten og tilliggende tomter. Rett for denne eiendommen til å koble seg på denne ledningen uten refusjon.

21.10.1982 - Dokumentnr: 9089 - Bestemmelse om bebyggelse
 Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:237 Bnr:67
 Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til bygningsloven.

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert

på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene

deres er mottatt.

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.

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 50 000,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:

Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 135 400,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

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.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 25. juni 2025

Ansvarlig megler

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler

Tlf. 41523114

Meglerforetaket

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8

3015 DRAMMEN

Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS

Org. nr.: 921442564



Vedlegg

Fjellheimveien 6



Tilstandsrapport

Enebolig

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA

DRAMMEN kommune

gnr. 237, bnr. 534



Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 23.06.2025

Rapportdato: 25.06.2025

Oppdragsnr.: 22134-1314

Referansenummer: TK9892

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS

Sertifisert Takstingeniør: Emil Nguyen

Vår ref:



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 takstrapportene 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.

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har mange års erfaring i eiendomsbransjen. Vi er dedikert til å tilby høykvalitets tjenester og utmerket kundeservice. Vårt team håndterer både små og store prosjekter med fokus på nøyaktighet og pålitelighet. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre- og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken og Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuksøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunn • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpearlegg • 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Målen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkenloven 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 målen 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-Verdi](#)).

Uttalelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffesvar.

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 gir 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Yttertak med saltaksform, tekket med betongtakstein.
- Yttervegger i bindingsverk med utvendig stående og liggende trekledning.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Grunnmur i lettklinkerblokker.
- Gulv mot grunn er støpt.

Oppvarming:

- Vedfyring.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende og stående panel.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med lett undertak av sutakplater. Tilgang til loftet er sikret via loftsluke i kjøkken.

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra 1980, 2012, 2016 og 2022.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2017, samt en terrassedør fra 2012.

Boligen har flere uteplasser, alle tekket med terrassebord og med rekkverk av trekonstruksjon. Det er en veranda på ca. 26 m², en platting ved inngangspartiet på ca. 38 m², en platting med basseng på ca. 31 m², samt en terrasse med adkomst til hagen på ca. 20 m².

Boligen har flere utvendig trapper i trekonstruksjon.

INNVENDIG

- Gulv:
- Fliser.
 - Parkett.
 - Betong.

Vegger:

- MDF-plater.
- Malte plater.
- Trepanel.
- Betong.

Himling:

- MDF-plater.
- Malte plater.
- Trepanel.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en elementpipe fra byggeår med peis i stuen.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM

Bad 1. etasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av MDF-plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast.

- Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
 - Vegghengt skap med speil.
 - Toalett.
 - Bådekar.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuksensor.

Bad underetasje:
Veggene er flislagte, og himlingen består av MDF-plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluk er av type plast.

- Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
 - Vegghengt skap med speil.
 - Toalett.
 - Dusjvegger/hjørne.
 - Vegghengt skap.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuksensor.

Vaskerom:
Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur og panel.
Himling av trepanel.

Sluk av type plast.

- Sanitærutstyr og innredning:
- Opplegg for vaskemaskin.
 - Utslagsvask.

Naturlig ventilering.

KJØKKEN

- Innredning:
- Profilerte fronter.
 - Flislagt over kjøkkenbenk.
 - Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:

- Stekeovn. (2021)
- Platetopp. (2024)
- Kjøleskap. (Frittstående, 2024)
- Oppvaskmaskin. (2020)

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Installasjoner:

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrørene er installert som et kobber og rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet.

Avløsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vegg-/vindusventiler i øvrige rom.

Det er montert luft-til-luft varmpumpe i stuen fra nyere tid.

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringskapet er plassert i vaskerommet.

Boligen har brannsløkkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har drenering rundt huset trolig fra byggeår.

Boligen har fundament av støpt betong og grunnmur av lettklinkerblokker.

Boligen har forstøtningsmur av stablede betongblokker (forskalsingsblokker), og muren ble oppført i perioden 2022-2024.

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret, men det er gjort mindre rominndelinger i ettertid. I 2020 ble et tidligere hobbyrom/stue delt opp og omgjort til to soverom og en gang.

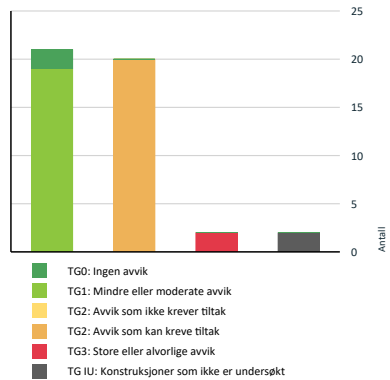
Garasje

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



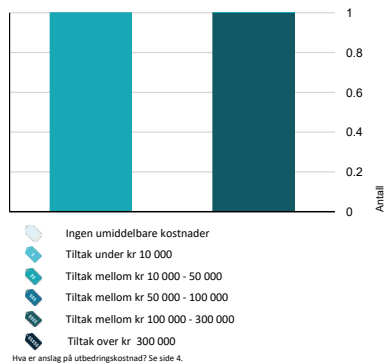
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Denne rapporten er utarbeidet på grunnlag av observasjoner og undersøkelser utført på befaringsdagen. Det understrekes at rapportens vurderinger kun omfatter de forhold som ble registrert på denne dagen. Skader, avvik eller andre endringer som måtte oppstå etter befaringsdagen, faller derfor utenfor rapportens omfang og ansvarsområde.

Videre tas det forbehold om at både selger og kjøper leser rapporten grundig og setter seg inn i rapportens innhold og forbehold. Rapportens hensikt er å gi et øyeblikksbilde av boligens tilstand på befaringsdagen, og det kan forekomme avvik eller utvikling i tilstanden etter dette tidspunktet. Enhver videre utvikling av skader eller avvik vil ikke dekkes av denne rapporten.

Det presiseres at mange av rapportens vurderinger er basert på visuelle inspeksjoner utført på befaringsdagen. En fullstendig vurdering av fuktproblematikk, inkludert forhold knyttet til bad, drenering, terreng og kjeller, krever mer omfattende undersøkelser. Dette kan innebære kamerainspeksjon av underjordiske rør eller utvendig graving for nærmere inspeksjon. Eventuelle skjulte fuktproblemer, eller forhold som krever destruktive inngrep for å avdekkes, kan derfor ikke utelukkes basert på denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side
TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
Utvendig > Taktekkning	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer - byggeår	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1980

Standard

Garasjen er i noe dårlig stand og bør påregnes vedlikehold i de kommende årene.

Vedlikehold

Det er opplyst at én av garasjeportene ikke fungerer, og det må påregnes behov for oppgraderinger på garasjen.

Tilbygg / modernisering

2013 Fasadeendring Utvidelse av vegg.

Kommentar

Hentet fra godkjente byggetegninger.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra takmøne.

Vurdering av avvik:

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

- Enkelte takstein bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på taktekking og undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Renner og nedløp fremstår i normal stand, jevnlig vedlikehold/rengjøring må påregnes.

Årstill: 2012

Kilde: Tidligere salgspoppålysninger

Vurdering av avvik:

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

- Det er registrert mindre lekkasje fra takrennen ved terrassen mot hagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



Veggkonstruksjon

Boligen har yttervegger av bindingsverk over grunnmuren, kledd med liggende og stående panel.

Ytterkleddning mot nord og vest er fra 2014, mens kleddning mot øst ble skiftet i 2016.

Det er etablert lufting bak kleddningen, og musebånd er montert.

En visuell inspeksjon ble utført fra bakkenivå, med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.

Ingen tegn til sopp- eller råteskader ble registrert på fasadene ved inspeksjonen.

Kleddningen fremstår i normal stand for alderen - jevnlig vedlikehold bør påregnes med årene.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med lett undertak av sutakplater.

Tilgang til loftet er sikret via lofts Luke i kjøkken.

Konstruksjonen har tilstrekkelig med lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktstjolder i undertak/takkonstruksjon.

- Det er registrert mindre fuktmerker/skjold på sutakplatene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 gis på bakgrunn av synlige merker og behov for videre observasjon over tid. Må sees i sammenheng med taktekking.



Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra 2012, 2016 og 2022.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringen.

Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Tilstandsrapport

Det ble ikke bemerkt skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen. Vinduer vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

10.2 Vinduer - byggeår

Boligen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass fra byggeåret i vaskerom, bod og stue.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.

Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 er satt på grunn av alder, da vinduene forventede levetid er overskredet. Det tas forbehold om at ytterligere vedlikehold, og eventuelt utskifting, kan bli nødvendig i løpet av de kommende årene.

10.1 Dører

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør fra 2017, samt en terrassedør fra 2012.

Normal tid for kontroll og justering av tredrer 2-8 år.

Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting. Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene.

10.2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har flere uteplasser, alle dekket med terrassebord og med rekkverk av trekonstruksjon. Det er en veranda på ca. 26 m², en plattning ved inngangspartiet på ca. 38 m², en plattning med basseng på ca. 31 m², samt en terrasse med adkomst til hagen på ca. 20 m².

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Målt rekkverkshøyde på veranda på 0,98 meter.
- Målt rekkverkshøyde på terrassen til hagen på 0.94 meter.
- Målt rekkverkshøyde på plattning ved inngangspartiet på 0,96 meter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

TG 2 settes på grunn av lav rekkverkshøyde og vedlikeholdsbehov.

Selv om dagens rekkverk kan være i samsvar med tidligere forskrifter, anbefales oppgradering til dagens krav på 1,0 meter for å bedre sikkerheten og redusere fallrisiko – særlig for barn og eldre.

Balkonger og terrasser er særlig utsatt for værbelastning, og det anbefales jevnlig vedlikehold av både konstruksjon, rekkverk og gulvflater.

10.3 Utvendige trapper

Boligen har flere utvendige trapper i trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke monterte rekkverk.
- Det mangler rekkverk i trapp ned til terreng.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

TG 3 settes kun på trapp ned til terreng, da øverste trinn har høyde over 0,5 meter uten tilfredsstillende sikring. Høyder over 0,5 meter utløser krav om rekkverk i henhold til gjeldende forskrifter.

Manglende rekkverk innebærer økt risiko for fallulykker, spesielt for barn, eldre og personer med nedsatt funksjonsevne. Tiltak for å ivareta sikkerheten anbefales.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVENDIG

10.1 Overflater

Vegger:

- MDF-plater.
- Malte plater.
- Trepanel.
- Betong.

Himling:

- MDF-plater.
- Malte plater.
- Trepanel.

Overflatene er i normal stand i forhold til hva man kan forvente basert på alder. Mindre bruksmerker og slitasje på overflater må påregnes.

10.2 Overflater - Gulv

Gulv:

- Fliser.
- Parkett.
- Betong.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert en del glipper og slitasje i parkettgulvet i 1. etasje.
- Det er registrert stedvis bom i fliser i gang underetasje samt sprekke på en flis.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 2 settes da gulvene bør utbedres eller vedlikeholdes over tid. Bruksmerker kan utbedres med sliping og overflatebehandling eller ved å skifte ut slitte områder.

Tilstandsrapport



10.2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

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.
- 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 registrert en høydeforskjell på 17 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang (1. etasje.)

Det er registrert en høydeforskjell på 15 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 1. (1. etasje)

Det er registrert en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 2. (1. etasje)

Det er registrert en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i gang (2. etasje.)

Det er registrert en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 3. (2. etasje)

Det er registrert en høydeforskjell på 10 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue.

Det er registrert en høydeforskjell på 24 mm gjennom hele rommet 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.

10.1 Radon

Det foreligger dokumentasjon på radonmålinger fra 2013-2014 med årsmiddelsverdi under tiltaks grensen.

10.2 Pipe og ildsted

Boligen er utstyrt med en elementpipe fra byggeår med peis i stuen.

Avstanden til brennbar materiale vurderes som tilfredsstillende.

Ved visuell kontroll av synlige deler av oven og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.

Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

TG 2 settes fordi mer enn halvparten av forventet levetid er passert, noe som medfører økt vedlikeholdsbehov og moderat risiko for skader. Pipen er fra byggeåret og har dermed overskredet halve levetiden. Det ble ikke registrert synlige avvik ved befaring, men på grunn av alder bør videre oppfølging vurderes, særlig med tanke på eventuell foring eller andre vedlikeholdstiltak.

10.1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Hulltaking er gjennomført i bod for kontroll av konstruksjonen mot terreng.

Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.

Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

Tilstandsrapport

Det tas likevel forbehold om at det kan foreligge fuktskader i konstruksjonen utenfor området som er tilgjengelig gjennom inspeksjonshullet. Dreneringens funksjon og tilstand har stor betydning for risikoen for fuktpåvirkning over tid.

10.2 Innvendige trapper

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er kun montert håndløper på en side av trappen.
- Det er registrert at spilene på rekkverket er knekt og tapet igjen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 2 settes selv om det ved oppføringstidspunktet ikke var krav om håndløper på begge sider av trappen eller om mindre åpninger i rekkverket og trinnene. Likevel anbefales tiltak for å redusere risikoen for ulykker, spesielt for barn og eldre. Trappen fremstår ellers i normal stand, gitt alderen.



10.2 Innvendige dører

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:
- Det er registrert oppsvulming på nedre kant av baderomsdøren i 1 etasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren er fortsatt funksjonell, men utskifting bør påregnes i løpet av de kommende årene som en del av vedlikeholdet for å oppnå TG 0/1.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Vedlegg fra Lier Rørsenter AS.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av MDF-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Det er montert vindu nær våtzone.

Konsekvens/tiltak

- Det bør vurderes annen løsning i våtsonen med tanke på plassering av vinduer eller dører.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 23 mm fall fra terskel til badekar.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

1. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluket er av plast.

Gjenværende forventet levetid: 14 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og tilstand på membranen kan ikke kontrolleres direkte; kun alder er tatt i betraktning.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

1. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Toalett.
- Badekar.

Det sanitære utstyret og innredning fremstår i normal stand, som forventet med tanke på alder.

1. ETASJE > BAD

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD

TO 9 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er boret hull i veggen i soverommet som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Dokumentasjon: Vedlegg fra Lier Rørsenter AS.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

UNDERETASJE > BAD

TO 9 Overflater vegger og himling

Veggene er flislagte, og himlingen består av MDF-plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det registreres 25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredsstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk er av type plast.

Gjenværende forventet levetid: 14 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghegt skap med speil.
- Toslett.
- Dusjvegger/hjørne.
- Vegghegt skap.

Årstell: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert et lite hakk på servanten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes kun på servanten, da skaden er kosmetisk og ikke medfører umiddelbar risiko. Det bør imidlertid påregnes mindre vedlikehold over tid.



UNDERETASJE > BAD

TO 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte med automatisk fuktsensor.
Ventilasjonen er tilfredsstillende i henhold til kravene på oppføringstidspunktet.

UNDERETASJE > BAD

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet ved siden av, som grenser til nabo/fellesarealer/ytre vegg. Kun vegg med dør tillater dette. Byggessksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann. Fuktsøk og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til skade, verken nær gulvfliser eller i fuktsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TO 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Gulvet er av støpt betong og vegger med pusset mur og panel. Himling av trepanel.

Sluk av type plast.

Sanitærutstyr og innredning:

- Opplegg for vaskemaskin.
- Utslagsvask.

Naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

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

Ettersom rommet benyttes som vaskerom, stilles det strengere krav til fuktsikring, tetthet og materialvalg enn for øvrige rom.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da vaskerommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TO 4 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Innredning:

- Profilerte fronter.
- Flislagt over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av heltre.

Hvitvarer:

- Stekeovn. (2021)
- Platetopp. (2024)
- Kjøleskap. (Frittstående, 2024)
- Oppvaskmaskin. (2020)

Installasjoner:

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det anbefales å montere komfyrvakt og waterguard for å forhindre potensielle brann- og vannskader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje. Det er ikke påvist fukt eller skader i utsatte områder.

Årstall: 2013

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Vannrørene er installert som et kobber og rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert på vaskerommet. Rørene er fra 2014 og har en lav til middels alder, noe som tilsier liten risiko for skader eller lekkasjer.

Årstall: 2014

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

- Kobberrørene har middels alder.
- Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 settes da de innvendige kobberrørene er over 25 år gamle, noe som innebærer en moderat risiko for skader. Selv om det ikke ble observert avvik under befaringen, er det viktig å være klar over at rørenes alder øker sannsynligheten for at skader kan oppstå.

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



TO 1 Avløpsrør

Avløpsrørene er av plast, og kloakk er luftet via loftet. De innvendige avløpsrørene har lav/middels alder, noe som gir liten sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil. Det ble registrert normal avrenning fra tappesteder, og det var ingen synlige feil eller mangler ved inspeksjonen.

TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er elektrisk styrt vifte på bad og vegg-/vindusventilert i øvrige rom. Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TO 1 Varmesentral

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stuen fra nyere tid. Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

TO 2 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Berederen er tilkoblet med vanlig stikkontakt; det anbefales å montere fastkoblede stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TO 2 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 etilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden 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.

Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i vaskerommet.

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

Nei

Tilstandsrapport

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.
2013 Nytt sikringsskap 2013.
- 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 samsvarerklæring?
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, branntiløp 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 varmtvannsbereider, 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 TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningsakknydige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningsakknydning har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil dekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 2 Fuktisikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen har drenering rundt huset trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for rednering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Ved endringer utvendig eller endret bruk av underetasjen, må det påregnes vedlikehold eller oppgradering. Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak, men alder medfører risiko for plutselige skader. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men oppgraderingsbehov kan oppstå ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament av støpt betong og grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Det er stedvis mangelfull avslutning av utvendig murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

TG 2 settes med forbehold: Konstruksjonen har synlige, overflatiske riss og begrensede kontrollmuligheter, da kun visuell inspeksjon er utført. Gitt bygningens alder anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold for å forebygge strukturelle skader. Dette inkluderer tetting av sprekker, kontroll av fukt, samt sikring av tak og drenering.



Tilstandsrapport



10.1 Forstøttingsmurer

Boligen har forstøttingsmurer av stablede betongblokker (forskalingsblokker), og muren ble oppført i perioden 2022-2024.

10.2 Terrengforhold

Boligen ligger i lett skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrengforhold:

Anbefalt fall fra grunnmur er 1:50 der det lar seg gjennomføre, tilsvarende 2 cm per meter over en bredde på tre meter rundt hele bygningen. Det er stedvis observert utlitriskkelig fall, motfall eller flatt terreng, noe som kan føre til opphopning av vann nær grunnmuren. Der terrengforholdene gjør det vanskelig å oppnå riktig fall, bør alternative løsninger vurderes, som fall langs fasaden, avskjæringsgrøfter eller lignende tiltak. Takvann bør ledes bort i rør eller føres tilstrekkelig langt fra bygget for å unngå fuktbelastning på konstruksjoner under terrengnivå.

10.2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.

Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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.

TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Selv om det per i dag ikke er behov for umiddelbare tiltak, kan alder medføre at skader oppstår plutselig. Eventuelle endringer i bruk eller påviste skader kan utløse behov for vedlikehold eller oppgraderinger. Det er derfor ikke lagt inn umiddelbare kostnader, men det må påregnes utgifter ved fremtidige endringer eller skader.



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Godkjente byggetegninger fra 1988.

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. Areal gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealen 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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.

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	26
Underetasje	83			83	89
SUM	174				115
SUM BRA	174				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Soverom, Soverom 2, Bad, Stue, Spisestue, Gang, Kjøkken		
Underetasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Vaskerom, Bod		

Kommentar

- TBA:
- Veranda på ca. 26 m²
 - Flating ved inngangsparti på ca. 38 m²
 - Flating inkludert basseng på ca. 31 m²
 - Terrasse til hage på ca. 20 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger fra byggeåret, men det er gjort mindre rominndelinger i ettertid. I 2020 ble et tidligere hobbyrom/stue delt opp og omgjort til to soverom og en gang.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Garasje		35		35	
SUM		35			
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	159	15
Garasje	0	35

Kommentar

Enebolig S-rom:
- Bod på ca. 15 m²

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.6.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Carrie Anne Olsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	534		0	1386.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fjellheimveien 6

Hjemmelshaver

Olsen Carrie Anne, Olsen Kjetil Forsyth

Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 534
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Rolig og fin beliggenhet i et rolig og naturskjønt nabolag. Boligen ligger lunt og solrikt til med nydelig utsikt. Nabolaget er veletablert og har alt av servicetilbud, skoler og barnehage i nærheten.

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 for boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 000 000	2020

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger - hovedbygg			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger - garasje			Gjennomgått		Nei
Vedlegg/Dokumentasjon på oppføring av bad.			Gjennomgått		Nei
Tidligere salgsoppgave - 2020			Gjennomgått		Nei
Radonmåling - Norsk Radonrådgivning			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

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. Straktiltak 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. I denne rapporten kan TG2 i Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke 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 følge-skade. 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 brukeren 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 seks 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 tjenestetyster.

PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/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 dampsperrer 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 sokkeletasje) 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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapportene 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 brunevare 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.

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.
- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkestyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet målestyr (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 oppførte kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedslitting 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningsakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningsakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningsakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaring/reservasjon/>

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/personvernerklaring/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/TK9892>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Selgers egenerklæring

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

Utbytt dato
23. jun. 2025
Oppdragsnummer
10-0230/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Fjellheimveien 6, 3055 KROKSTADELVA	Meglerfirma Nordvik Drammen
Selgere Carrie Anne Olsen, Kjetil Forsyth Olsen	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 15. juni 2020	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: 6235179 Forsikret i: If Skadeforsikring NUF	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Lier rørsenter AS 2014 Totalrehabilitering bad

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

Nei

Eventuell kommentar: Har ikke opplysninger om dette

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

Eventuell kommentar: Er ikke klar over slik informasjon

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: PEWI AS har utført skorteinsarbeider i 2019 for å rette opp avvik etter tilsyn fra Drammen Brannvesen. Dette er kontrollert av brannvesenet og bekreftet at avviket er rettet Veranda i 2. etg ble bygget ut av Arnesen Maling & Interiør i 2016 Terrasse foran huset ble oppført av eier selv i 2022, og rundt svømmebassen i 2024. Terrasse ved siden av huset og trapp ned til bekk ble utført av H&K Byggtjenester AS i 2024

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Olaf Helge Ask AS - opplegg på kjøkken og bytte av sikringssskap 2013. Elektron AS - Remontering av anlegg i Bod 2020 Lysaker Elektro AS - utvidelse/ oppgradering i forbindelse med renovering av kjellerstue til to soverom inkludert stikkontakter, varmkabler og lys i tak. Også lagt opp strøm utenfor inngang av boligen

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke klar over kontroll av det elektriske anlegget utover samsvarserklæringene

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjellerstue ble renoveret til to soverom med en liten gan imelleom

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke dette

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

Eventuell kommentar: Boligen har ikke dette

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oppbygging av 3 støttemurer som er oppført for egeninnsats i perioden 2022-2024
Legging av ferdigplen i 2023 av Park & Eiendomsdrift AS

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? 2015. Det finnes sertifikat tilgjengelig på dette

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Har hatt noen tilfeller hvor vi har observert en enkel skjeggkre en gang i blant

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke utleiedel

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Taskstrappport fra 2025 i forbindelse med forestående salg

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave med kjøp i 2020

24. Vet du om det mangler brukstillatelse eller ferdiggattester ved boligen?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kjennskap til mangler på brukstillatelse eller ferdiggattester

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

Eventuell kommentar: Kjenner ikke til at det er forslag om vedtatt endringer.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

Eventuell kommentar: Pant i bolig tilbakebetales i forbindelse med salg

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringselskap.

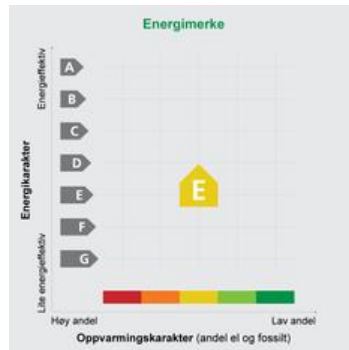
Oppdragsnummer: 10-0230/25

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Fjellheimveien 6
Postnr	3055
Sted	KROKSTADELVA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	37
Bnr.	534
Seksjonsnr.	
Festnr.	
Bygn. nr.	8024642
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2019-1082244
Dato	18.12.2019

Innmeldt av Ida Wang Soleim



Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**

- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

- **Utskifting av vindu**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Isolering av gulv mot grunn**

- **Etterisolering av yttervegg**

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	174
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe Ved
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

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

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Fjellheimveien 6
 Postnr/Sted: 3055 KROKSTADELVA
 Leilighetsnummer:
 Bolignr: H0101
 Dato: 18.12.2019 13:29:37
 Energimerkenummer: A2019-1082244
 Ansvarlig for energiattesten: Privat
 Energimerking er utført av: Ida Wang Soleim

Gnr: 37
 Bnr: 534
 Seksjonsnr:
 Festenr:
 Bygnnr: 8024642

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstans, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstans (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstanser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røkgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

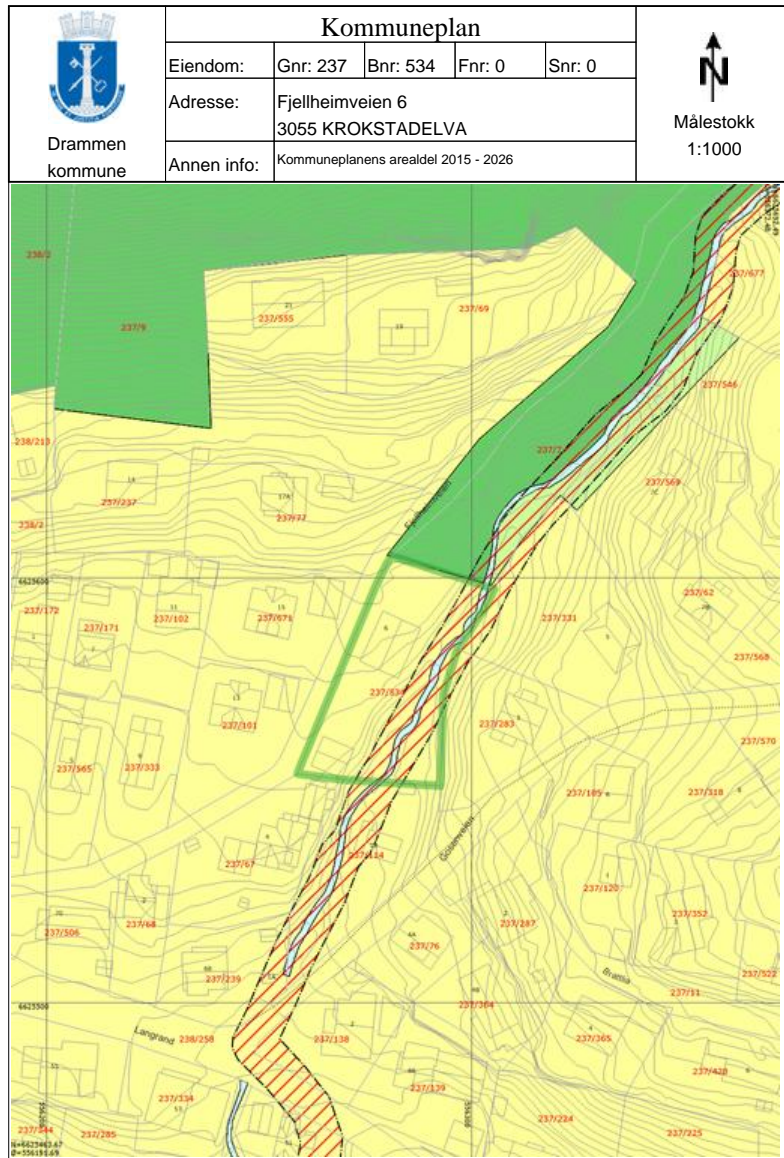
Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt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




















Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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




































Tips 10: Fyr riktig med ved


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




Tegnforklaring		
Matrikelnummer	Matrikelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
 Eiendomsteig	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Náværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Náværende
 Grønnstruktur - Fremtidig	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Náværende	 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Náværende
 KpOmråde		

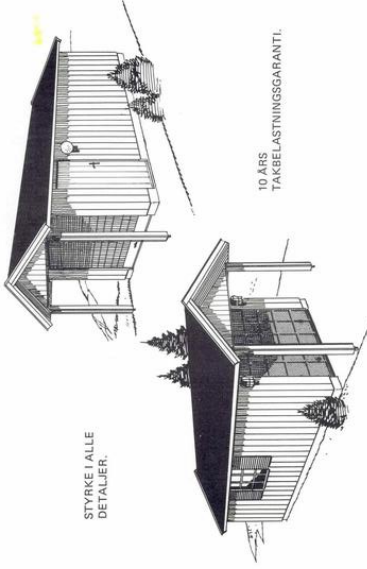


Tegnforklaring		
Matrikkelnummer	Matrikkelnummer..	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Hekk	 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)
 Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)	 Teiggrense dårlig nøyaktighet (201 cm eller dårligere)	 Teiggrensepunkt
 Teiggrense generert	 Teiggrense fiktiv	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 Takkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Veg annen avgrensning	 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant
 Vegrekkverk	 Gjerde	 Loddrett mur
 Trapp	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Veg	 Elvekant	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mast	 Høydekurve	 Bebygd område
 Skog	 Annet	

 NEDRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SJEF 1051 Mjøndalen - Telefon 02 66 00	MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE		Gnr. 37
			Bnr. 534
Arbeidssted: Fjeldheimveien, Krokstadelva	Innlevert		3.6.80
Arbeidets art: Riving av gammelt hus og nybygg			
Bygningens art: Enebolig	Godkjent		25.6.1980
Byggherre: Bjørn Andre Kvinge			
Byggemelder: G. Block Watne A/S, Drammen	Byggetillatelse gitt		
Ansvarshavende:			
Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for <input type="checkbox"/> hele bygget <input type="checkbox"/> følgende del av bygget: Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider: Vegg ved feieluke beskyttes forsvarlig da avst. til feieluke ikke er 30 cm. Div. utv. beising. Takstigen skal ha et trinn for hver steinrad. Arbeidet må være utført innen: Ansvarshavende skal kreve ferdigattest. Mjøndalen, 15.10.81 Sted og dato Stempel <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Etter fullmakt</div> Underskrift <div style="text-align: center; border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;">Karluf Nilssen</div> Sendes til <input type="checkbox"/> Byggherre <input type="checkbox"/> Anmelder <input type="checkbox"/> Ansvarshavende <input type="checkbox"/> Byggeløyvemyndighet <input type="checkbox"/>			

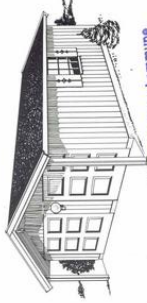
 NEDRE EIKER KOMMUNE TEKNISK SJEF 1051 Mjøndalen - Telefon 02 66 00	FERDIGATTEST		Gnr. 37
			Bnr. 534
Arbeidssted: Fjeldheimveien, Krokstadelva	Innlevert		3.6.80
Arbeidets art: Riving av gammelt hus og nybygg			
Bygningens art: Enebolig	Godkjent		25.6.1980
Byggherre: Bjørn Andre Kvinge			
Byggemelder: G. Block Watne A/S, Drammen	Byggetillatelse gitt		
Ansvarshavende:			
Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99) Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.			

Drammens Garasjen



STYRKE I ALLE
DETAILJER.

10 ÅRS
TAKBELASTNINGSGARANTI.



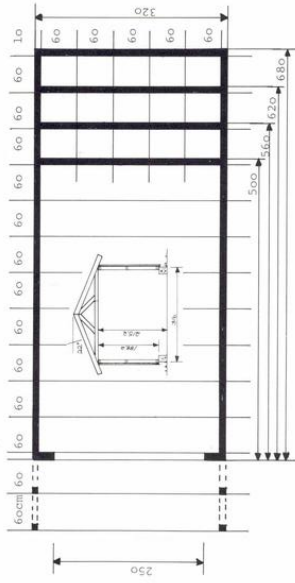
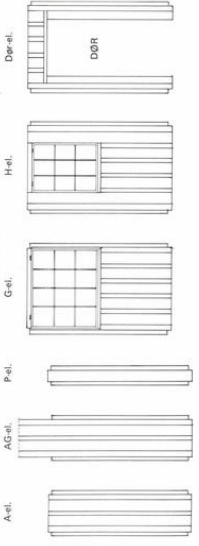
LEVERES I 20 UTGAVER
BESTEN SELV OM
DE VIL HA VINDUER
OG DØR.



Prosjekt:
TERJE PRESTERUD A/S
Boks 20, 131 Drammen
Tlf. (03) 83 51 51
Kontor: Schwenckeggt. 2

Motlagt
Sak nr. 14/82
Godkjent
L.S.H.

VEGGELEMENTER



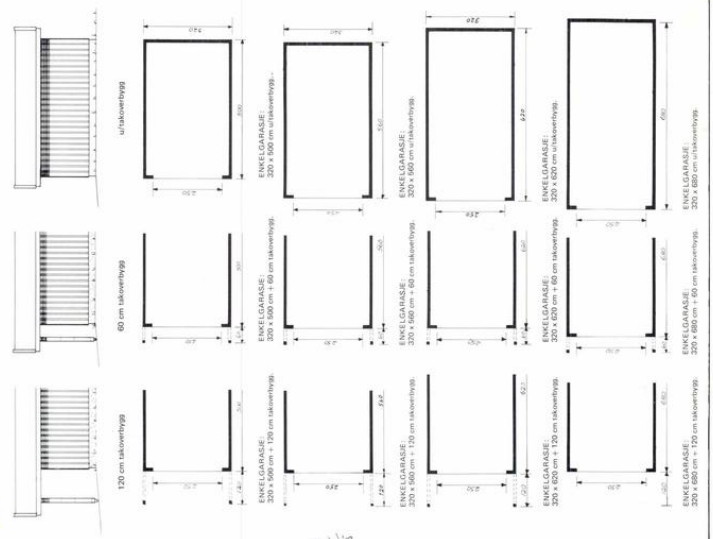
DRAMMENS GARASJEN leveres i 4 forskjellige lengder, 5m, 5,6m, 6,2m, og 6,8m. Andre lengder etter anfordring. I tillegg kan disse leveres med et lite tak over port. Alternativene er her 60 og 120 cm for enkel- og dobbelgarasje. DRAMMENS GARASJEN er konstruert slik at det blir ca. 30 cm fra bakken til den utvendige kledningen. Dette vil gi deg et bygg med like lang levetid som din bolig. Vi sender deg gratis fundamenteringsplan. DRAMMENS GARASJEN er konstruert for stor takbelastning. Stønderne som bærer taket har en utvendig dimensjon på 72 x 98 mm (3" x 4"), og har oppått dobbelt styrke som andre ferdigarasjer. Bak den kraftig utvendige kledningen, som også er kappet med dypnese, ligger det forhudingsapp. Skulle du ønske å isolere en del av garasjen til hobbyrom eller lignende, er alt tilrettelagt for dette. DRAMMENS GARASJEN leveres som byggesett med hendige elementer. Disse har en bredde på 60 og 120 cm. Det medfølger alle nødvendige arbeidsplaner og beskrivelser basert på utbygging. På bestilling leveres det også en detaljert plan for fundament og portsystem. Enkelgarasjene har selvberedende takstoler, dobbelgarasjene har en lammeret drager som takstol. DRAMMENS GARASJEN vil du har glede av hele livet.

Lykke til
TERJE PRESTERUD A/S
Boks 20, 131 Drammen
Tlf. (03) 83 51 51
Kontor: Schwenckeggt. 2

Byggesett, Drammen

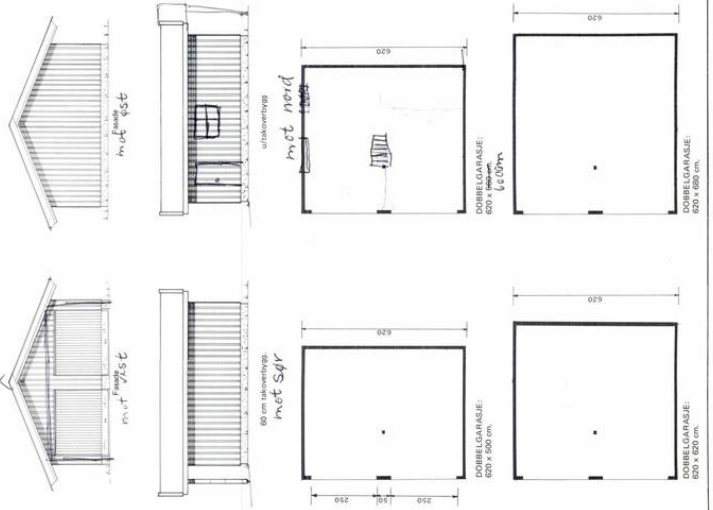


STØRRELSER PÅ ENKELGARASJER:
320 x 500 cm + 60-120 cm takoverbygg
320 x 500 cm + 120 cm takoverbygg
320 x 620 cm + 60-120 cm takoverbygg
320 x 680 cm + 60-120 cm takoverbygg



120
150
200
250
300

STØRRELSER PÅ DOBBELGARASJER:
620 x 500 cm + 60 cm takoverbygg
620 x 500 cm + 120 cm takoverbygg
620 x 620 cm + 60 cm takoverbygg
620 x 680 cm + 60 cm takoverbygg



	Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen			
	Langes gate 11 3044 Drammen			
	Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen			
	Telefon: 32 04 44 40 Telefax: 32 04 44 99 E-post: feierseksjonen@drbv.no Hjemmeside: www.drbv.no			

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	237	534	0	0

Adresse:	Fjellheimveien 6, 3055 Krokstadelva
----------	-------------------------------------

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	19.03.2024	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	14.11.2023	
Merknader til feiingen:	Lite sot	

	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unnatt mva.	Kr. 578.-	

Krav gjeldende denne eiendom kreves inn av Drammen kommune v/ avdeling for kommunale krav og vårt krav er tidligere oversendt til dem. Vennligst kontakt de for opplysning om krav.

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 17.06.2025

Saksbehandler: Ellen Bolstad



DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.no
Deres referanse: 10-0230/25
Vår referanse: 3778729/26638559
Bestilling: C3 2025-06-18 (2) 48

Dato
18.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
9089	25	21.10.1982	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	237	67	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Attestert kopi av dok.nr. 1982/9089/25
Attesteringstidspunkt 2025-06-18 09:42

Side 1 av 1

Krøbeskadelser, den 24/4-82

DAGBOKFØRT

21.06.82 09089

SORENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

Enklaring

Jeg gir hermed Bjørn Kvinge på gm 37/534 tillatelse til
å sette opp garasje nærmere enn 4 meter fra delst med min
eiendom gm. 37/67 i Nedre Eiker.

Aloide Fjeldheim
rsg.

Pr



DRAMMEN EIENDOMSMEGLING AS
V/MATHILDE SJØHAUG
NEDRE TORGGATE 8
3015 DRAMMEN

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 10-0230/25
Vår referanse: 3778725/26638539
Bestilling: C3 2025-06-18 (2) 49

Dato
18.06.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
1089	25	8.2.1980	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3301 DRAMMEN	237	101	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Krokstadelva, den 3.1.1980

DAGBOKFØRT

08.FEB80 01089

E R K L Æ R I N G .

SORENSKRIVEREN I
EIKER,MODUM OG SIGDAL

Undertegnede eiere av gnr. 37, bnr.101, bnr. 102, 237 og 333 i Nedre Eiker, gir herved eier av Gnr. 37, bnr. 534 i Nedre Eiker, rett til å legge og ha liggende vann- og kloakkledninger på våre eiendommer samt å koble seg til våre ledninger. Eierne er solidarisk ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesledningene.

Avtalen kan kun avlyses av Nedre Eiker kommune.

Ole Martin Fjeldstad (x) Rolf Pettersen
P.nr.200545. [redacted] P.nr.180927. [redacted]

Eier av gnr. 37, bnr. 101, Eier av gnr.37, bnr. 102,

Thorleif Kristiansen pnr.291223. [redacted] Erling Kristiansen
Harry Kristiansen 060822. [redacted] pnr.301215. [redacted]

Eier av gnr.37, bnr. 237, Eier av Gnr. 37, bnr. 333,

Alfred Johansen
p.nr210900. [redacted]

Eier av gnr. 37, bnr. 534.

Vi bekrefter herved at: Ole Martin Fjeldstad, Rolf Pettersen, Thorleif Kristiansen, Harry Kristiansen, Erling Kristiansen og Alfred Johansen har undertegnet erklæringen i vårt nærvær og at de er over 21 år.

Marie Ødegård, husmor
født 130613. [redacted]

Einar Ødegård, dreier,
25-11-16. [redacted]

x) Se avtale mellom eierene av gnr.37, bnr. 101 og gnr.37, bnr.534.


Kartverket

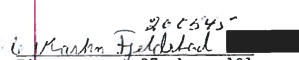


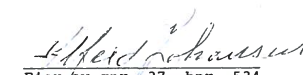
Krokstadelva, den 3.1.1980

AVTALE MELLOM EIERENE AV GNR. 37, BNR. 101 OG GNR. 37, BNR. 534.

I forbindelse med legging av privat vann- og kloakkledning til gnr. 37, bnr. 534, er det inngått følgende avtale i tillegg til felles erklæring undertegnet av eierene av gnr. 37, bnr. 101, 102, 237, 333 og 534.

- Grøftetraséen skal legges etter anvisning fra eier av gnr. 37, bnr. 101.
- Det skal avsettes forgrening på vann- og kloakkledningen til gnr. 37, bnr. 101.
- Eier av gnr. 37, bnr. 534 er pliktig til å sette det berørte området i den stand det er før arbeidet blir oppstartet.
- Alle skader som er forårsaket av angjeldende arbeider, dekkes fullt ut av eieren av gnr. 37, bnr. 534.
- Eier av gnr. 37, bnr. 101 skal ikke betale refusjon for tilknytning til gnr. 37, bnr. 534 for angjeldende ledningsstrekning.
- Denne avtalen gjelder angjeldende arbeid som skal utføres i løpet av 1980.

²⁰⁰⁵⁴⁵

Eier av gnr. 37, bnr. 101


Eier av gnr. 37, bnr. 534

210900 [redacted]



✓

Fjellheimveien 6

Nabolaget Lysaker gård/Langløkka - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.) 521 elever, 26 klasser	10 min 🚶 0.9 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	7 min 🚗 2.4 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	12 min 🚶 1.1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 🚗 7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 🚗 8 km

Offentlig transport

Krokstad skole Totalt 7 ulike linjer	9 min 🚶 0.8 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	6 min 🚗 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min 🚗
Oslo Gardermoen	1 t 20 min 🚗

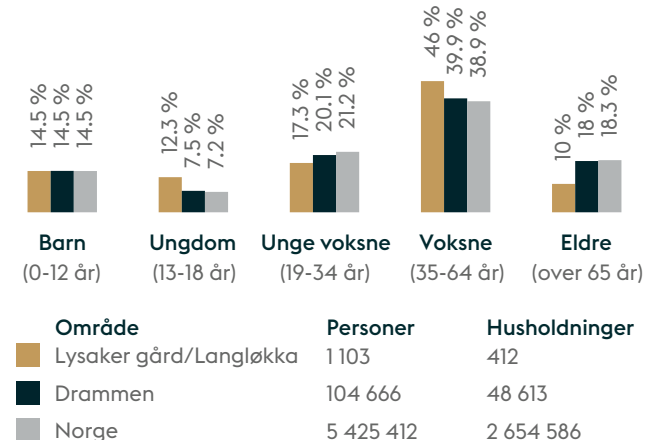
Barnehager

Langløkka barnehage (1-5 år) 55 barn	15 min 🚶 1.1 km
Stenberghaugen barnehage (1-5 ... 63 barn	15 min 🚶 1.2 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 69 barn	17 min 🚶 1.5 km

Dagligvare

Meny Krokstadelva	11 min 🚶
Kiwi Krokstadelva	13 min 🚶

Aldersfordeling



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

⚽ Lysakerveien balløkke	4 min	♿
⚽ Hasselbakken balløkke	11 min	♿
🚲 Sporty24 Mjøndalen	6 min	🚲
🚲 Family Sports Club Mjøndalen	7 min	🚲

«Er kort vei til skog og masse fine tur muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene

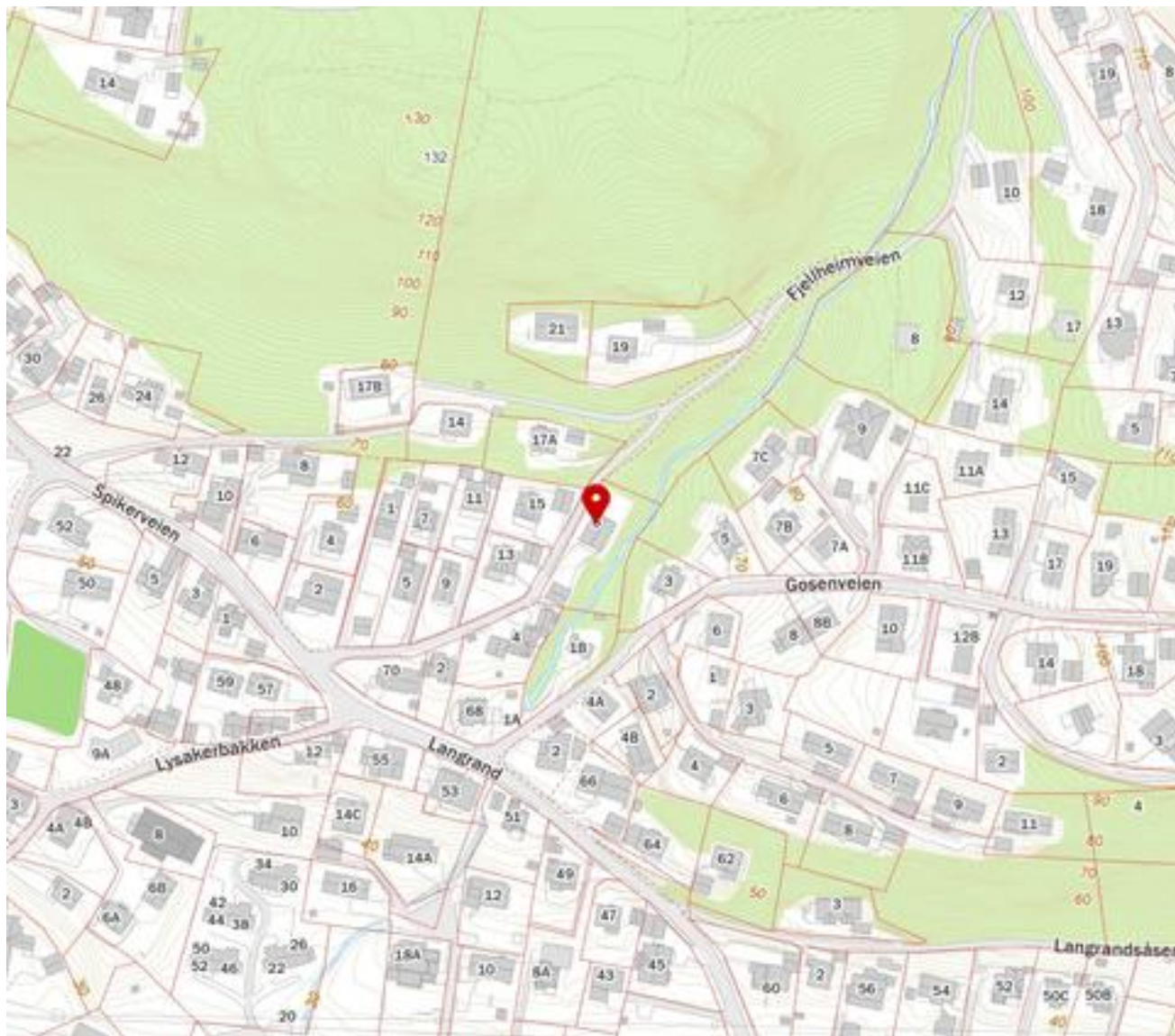
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået

Lite støynivå 91/100

Trafikk

Lite trafikk 84/100



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



Nordvik

Kontaktinformasjon

— Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

951 00 613



Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

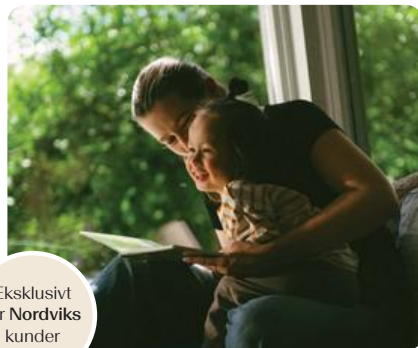
Ta kontakt på telefon 915 08880.

Les mer og søk om lån på storebrand.no/nordvik



Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for Nordviks kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris: 24 200,-

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat til **16 300,-** og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan
 Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:
<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.



Storebrand Forsikring AS
 Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
 Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
 Telefon: **915 08 880**
 Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**



HELP Forsikring AS
 Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
 Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
 Telefon: **22 99 99 99**
 Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

GENERELT

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder

parabolantenne, og tunerer/ dekker/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkkanlegg 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. AVTREKKSIVIFTER

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

10. SENTRALSTØVSUGER

medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER.

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

stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER

og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE

medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER

slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange,

medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL

medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG

med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER

til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU,

feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLE

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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud

overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet

før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

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

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

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Fjellheimveien 6 3055 KROKSTADELVA

Betegnelse: Gnr 237, bnr 534 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

 Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

 Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

 Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

 Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

