NORDVIK

Einar Haflans vei 29

4 soverom | 142 kvm | Enebolig



Velkommen til

Einar Haflans vei 29

Innhold

4 Nøkkelinformasjon
5 Planløsning
6 Bilder
27 Nabolagsprofil
28 Om boligen
37 Tilstandsrapport
62 Egenerklæringsskjema
67 Andre vedlegg
111 Kontaktinfo
114 Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117 Forbrukerinformasjon om budgivning
118 Budskjema

Salgsoppgave produsert 17.09.2026









Nøkkelinformasjon

Innholdsrik enebolig i attraktivt boligområde - 4 soverom - 2 bad - Lettstelt og usjenert hage - Dobbelgarasje

Prisantydning	**6 990 000,-**
Omkostninger	**175 840,-**
Totalpris	**7 165 840,-**
BRA-i	**142 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**2006**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Einar Haflans vei 29!

Dette er en innholdsrik og flott enebolig beliggende i et attraktivt boligområde på Kniveåsen.

Boligens høydepunkter:

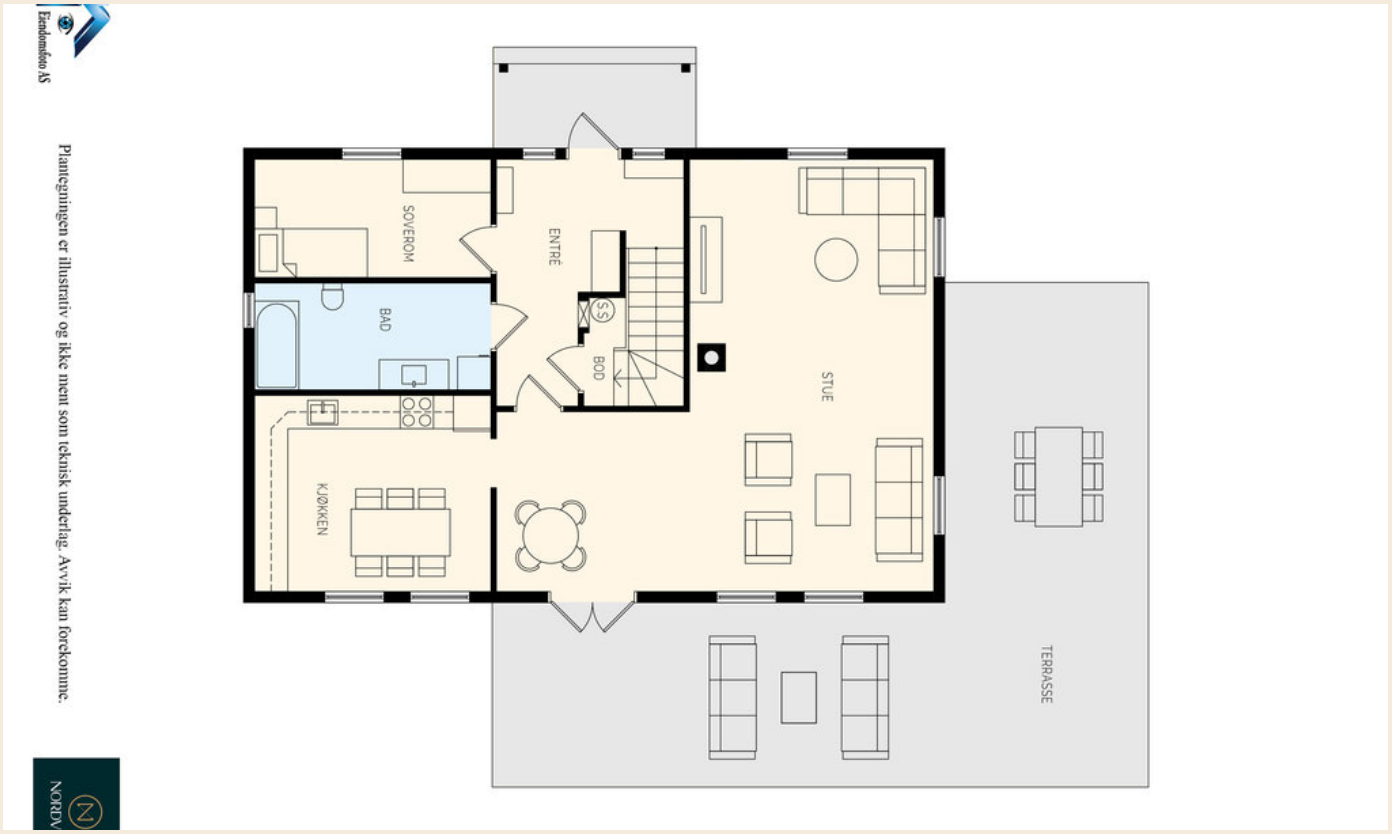
- Praktisk planløsning
- 2 stuer
- 2 bad
- 4 soverom, mulighet for 5
- Dobbelgarasje og asfaltert gårdsplass
- Usjenert hage med terrasse

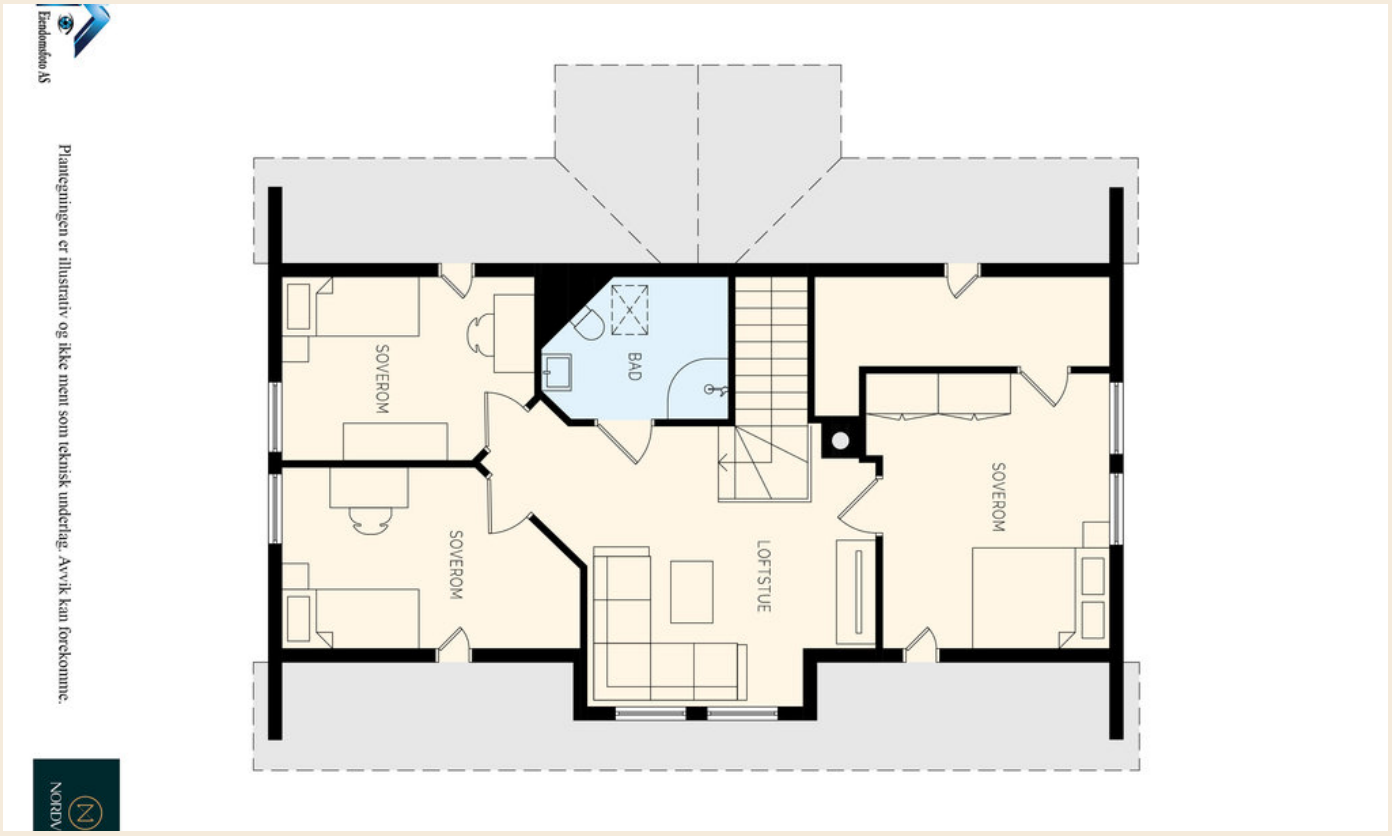
Beliggenheten på Kniveåsen er meget barnevennlig og praktisk. Her bor du tett på nydelige friområde med fine ski/turmuligheter. Kort vei til buss og enkel påkjøring til E-18. Nærhet til Åskollen sentrum med attraktiv barneskole og fritidstilbud.
Få minutters gange til populær fullkost barnehage.

Dette er en bolig både store og små kan trives i, og boligen har kun hatt én eier siden oppføring.

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 88 kvm
Total BRA: 88 kvm





2. Etasje
BRA-i: 54 kvm
Total BRA: 54 kvm


































BOSCH




HOME


your family like friends


Home...
where you treat your friends like fam
your family like friends

















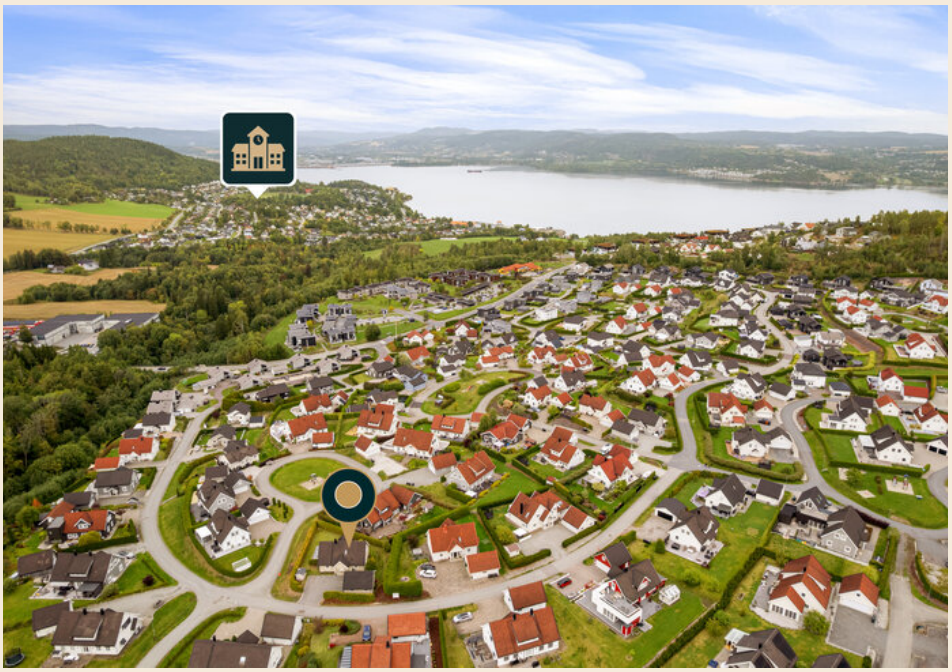
Her bor du rolig og tilbaketrukket i et hyggelig nabolag, med nærhet til det du trenger i hverdagen





Feltet ligger tett på fine naturområder, hvor velforeningens fellesplass over gata er starten på nydelige tur- og rekreasjonsområder innover mot Røysjø

Boligen sogner til Åskollen skole, samt ligger Kniveåsen Espira barnehage like nedi gata



Fra boligen er det kort vei til både barnehage og bussholdeplass





Barnehagen er en attraktiv barnehage med fullkost

Barnehagen har to småbarnsavdelinger, to mellomavdelinger og en førskoleavdeling



Boligen sogner til Åskollen som nærsentrum, med skole, dagligvare, lege, butikk mm.





På Kniveåsen er det et rikt utvalg av lekeplasser



På vinterstid kjøres det skiløyper rett fra boligfeltet og innover Røysjømarka

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Einar Haflans vei 29

Skoler

Åskollen skole (1-7 kl.) 454 elever, 21 klasser	5 min 2.5 km
Skoger skole (1-7 kl.) 184 elever, 11 klasser	7 min 3.7 km
Marienlyst ungdomsskole (8-10 ... 595 elever, 46 klasser	13 min 8.6 km
Akademiet ungdomsskole Drammen... 75 elever, 8 klasser	14 min 9.3 km
Galterud ungdomsskole (8-10 kl... 271 elever, 21 klasser	14 min 9.3 km
Drammen videregående skole 1250 elever, 51 klasser	12 min 8.5 km
Heltberg vgs. Drammen	14 min

Sport

Glassverkhallen	5 min
Åskollen idrettspark	5 min
InterPadel Drammen	8 min
PDL Center Drammen	8 min

Offentlig transport

Einar Haflans vei Linje 4, 4N, 37	4 min 0.4 km
Drammen stasjon Totalt 8 ulike linjer	12 min 8.1 km
Sandefjord lufthavn Torp	49 min
Oslo Gardermoen	1 t 12 min

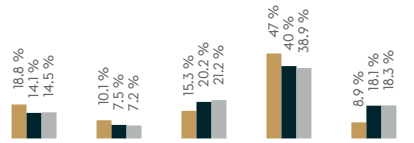
Barnehager

Espira Kniveåsen barnehage (1-... 107 barn	7 min 0.6 km
Nordbylunden barnehage (1-5 år... 66 barn	5 min 2.7 km
Nordby Gård barnehage (1-5 år) 57 barn	6 min 3.2 km

Dagligvare

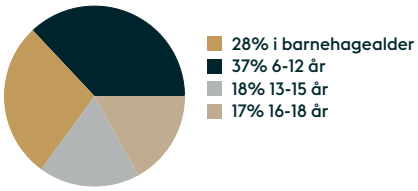
Kiwi Åskollen	4 min
Rema 1000 Åskollen	5 min

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Skoger 21	1 185	443
Kommune: Drammen	102 272	47 036
Norge	5 425 412	2 654 586

Aldersfordeling barn (0-18 år)



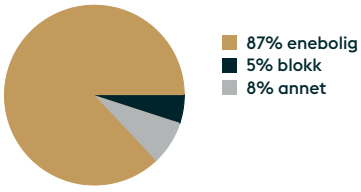
Ladepunkt for el-bil

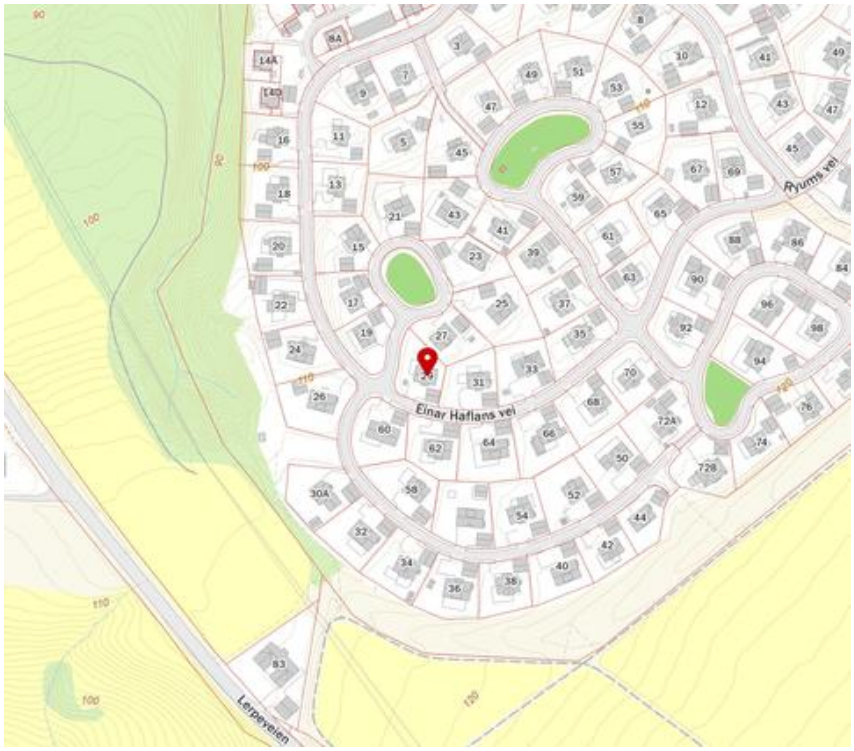
Kiwi Åskollen	4 min
Rema 1000 Åskollen	5 min

Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Boligmasse





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0289/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN
Gnr 34, bnr 42 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Martin Bursell Nilsen
Chantal Eikmo

Kjøpesum og omkostninger
6 990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
174 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
175 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
195 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 165 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 185 540,- (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, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
2006

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 35 kvm
Totalt BRA: 177 kvm
TBA: 56 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 88 kvm. Entré, stuer, kjøkken, soverom, teknisk rom og bad
Total BRA: 88 kvm.
TBA: 56 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 54 kvm. Stue, 3 soverom, bad og bod
Total BRA: 54 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 35 kvm. Garasje med hems. Hems har gulvareal på ca. 26 m^2, (lav takhøyde, ikke måleverdig areal).
Total BRA: 35 kvm.

Solforhold
Eiendommen ligger meget solrikt til. Kniveåsen har en super beliggenhet, med sol fra tidlig morgen til sen kveld midtsommers.

Standard
1. etasje:

Entré: Velkommen hjem! Adkomst via takoverbygget inngangsparti.
Hall med flis på gulv og downlights i tak. Plass for garderobeskap for oppbevaring av yttertøy.

Stue: Lys og åpen stue, fordelt på ulike soner.
Stuen har parkett på gulv, hvor etasjen har vannbåren gulvvarme for behagelig oppvarming.
Stuen har rikt med naturlig lysinnslipp, i tillegg til downlights i tak. Den innerste delen av stuen, i dag brukt som tv-stue, er byggemeldt som mulig soverom. Ved oppsetting av lettvegg kan man da ha muligheten for et ekstra soverom i etasjen.

Fra spisestue er det utgang til en fin terrasse via doble terrassedører med videre utgang til usjenert hage.

Kjøkken: Separat kjøkken av god størrelse. Her er det god plass for langbord i tillegg til innholdsrik kjøkkeninnredning.
Kjøkkenet har profilerte fronter, samt vitrineskap.

Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin medfølger salget.

Bad: Helfliset bad med vegghengt innredning, opplegg for vaskemaskin, toalett og badekar. Downlights i tak og varme i gulv.

Soverom: Lyst og fint soverom med garderobeplass.

2. etasje:

Stue: Opp trappen fra hall kommer du til en fin stue, ypperlig som lekestue, tv-stue eller kontor.

Soverom: Etasjen har tre gode soverom, hvor samtlige har god plass for seng med tilhørende oppbevaring. Hovedsoverommet har adkomst til egen bod/walk-in i knevegg.

Bad: Delikat hefliset bad med vegghengt innredning, toalett og dusjhjørne. Takvindu gir godt med naturlig lysinnslipp i tillegg til downlights i tak. Varme i gulv.

Parkering
Gode parkeringsmuligheter på egen tomt, både i gårdsplass og garasje. Elbillader på eiendommen medfølger ikke.

Modernisering og påkostninger
- Nye spotter installert i hele huset, 2025
- Ny servant bad 2. etg., 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ikke annet en fuge bytte hver 10 år.
- 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: Husker ikke
- Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? 2016.
- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært. I 2019 ca ble det et installert lader på garasjen av gk elektro Denne tilhører gk å blir plukket ned etter salg.
- 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, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Igland garasjen.
- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Ja. Ventilasjonen ble renset 14 08 2026.
- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, både faglært og ufaglært. Bygd terrasse i 2006.
- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Det foreligger ikke dokumentasjon på det men jeg la ut radon lapper i 2013 lot de ligge i en måned. Ingen utslag.
- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. En ledning i garasjen er ikke jordet.
- Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja. Beskriv: Alle spott lys i huset er byttet ut av meg for de var slitene.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.
Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

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:

Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong.

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden i 1. etasje.
Avløpsrørene er av plast.
Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.
Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i boden i 1. etasje.
Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i entréen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Taktekking: TG 2 settes da over halvparten av forventet

brukstid på undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp. Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.
- Ytterdører: TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.
- Overflater - gulv: TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.
- Innvendige trapper: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.
- Bad 2. etg.: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sanitærutstyr og innredning har middels alder/høy alder. Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Bad 1. etg.: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene. TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene. TG 2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert avvik eller skader, øker alderen risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Oppgradering av tettesjikt og sluk må derfor påregnes i nær fremtid. Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.
- Kjøkken: TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.
- Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Terrasser og plattinger på terreng: TG 3 settes da det er påvist råteskader på terrassebordene. Terrassebordene har redusert styrke og levetid, og utskifting av skadede deler må påregnes.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Radon: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Elektrisk anlegg: Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Innbo og løsøre
Kjøleskap, komfyr/platetopp og oppvaskmaskin medfølger salget.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekroner

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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.
Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er B
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Vannbåren gulvvarme
- For øvrig 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. 9 613 kWh, samt fjernvarme via Lindum kr 2 750,- pr år (beløp lavere enn normalt forbruk, da dette skal dekke varmt tappevann og varme i vannbåren gulvvarme).

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Det gjøres oppmerksom på at det er opplyst på velforeningens sider at Lindum vil si opp avtalen om fjernvarmen. Arbeidet er i tidlig fase, og ulike alternativer jobbes med i regi av velforening/beboere. Siste nytt fra Lindum var at de skulle jobber videre med saken før endelig løsning ble klar. Utfall er derfor uvisst, men det vil kunne påvirke eiendommen i fremtiden med evt økte kostnader eller behov for alternativ oppvarmingskilde.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 19 424,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
- Vann kr 8 890,-
- Avløp kr 5 332,-
- Renovasjon kr 5 202,-

Oppgitt beløp er et estimat på årsprisen fra Drammen kommune. Endelig fakturert beløp kan avvike. Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 7 275,- pr år.
- Alarm fra Novus, hvor selve alarmsystemet er nedbetalt, men man kan velge å tilkoble tjenester som uttrykning etc fra kr 299,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia kr 705,- pr mnd.
- Velforeningskontigent kr 1 800,- pr år.

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

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 676 406,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 6 705 623,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Forsikring
If forsikring
Polisenr: 0221732

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet Telia som leverandør av kabel-tv/internett.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 819 kvm (Eiertomt)
Pent opparbeidet tomt med asfaltert innkjørsel med enkel innkjøring til garasje, samt skjermet og lettstelt hage bak hekk.
Hagen har en romslige terrassearealer med utgang fra spisestue. Eiendommen ligger meget solrikt til, med sol på eiendommen fra tidlig morgen til sen kveld midtsommers.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Boligen har en barnevennlig og fin beliggenhet på populære Kniveåsen.

Kniveåsen i sin helhet er et nyere boligområde, med boliger hovedsakelig fra 2008 og nyere.
Kniveåsen ligger landlig til på tross av sin korte vei fra sentrum. Fra boligen har du det meste du trenger i hverdagen, hvor du blant annet få minutters gange til bussholdeplass, kort gangavstand til barnehage, samt flotte turområder både oppover mot skogen og ned mot fjorden.

Bussholdeplassen Einar Haflans vei har hyppige avganger med linje 4 Bera ned til Drammen sentrum, via togstasjonen, noe som gjør beliggenheten god for pendlere. Herfra går det også buss til ungdomsskole. Kniveåsens beliggenhet for øvrig gir enkel påkjøring til E-18.

Kniveåsen har også en flott barnehage i kort gangavstand fra boligen. Espira Kniveåsen er en flott nyere barnehage for store og små barn. Barnehagen har to småbarnsavdelinger, to mellomavdelinger og en førskoleavdeling.
Barnehagen har et godt rykte, med blant annet egen kokk og fullkost med variert varmmat flere dager i uken. Barnehagen har fine uteområder, samt benytter de seg

ofte av nærområdets fasiliteter.

Nærområdet kan skilte med et rikt utvalg av lekeplasser i boligfeltet. Fra veisløyfa bak huset, inn mot eika, har man inngang til fine turmuligheter langs skogen, opp til bålplass på Sukkertoppen, samt videre inn i Røysjømarka. Røysjømarka byr på fine turdestinasjoner, med blant annet Vardåsen med postkasse for innskriving som er en populær tur for beboerne i området. På vinterstid kjøres det skiløyper fra barnehagen og innover mot Røysjø når forholdene ligger til rette for dette. Borti gata ligger også nabolagets akebakke. Det er også mulig å følge veien ved barnehagen nedover mot fjorden, forbi hundeparken og langs jordene til Knivestranda. I tillegg til Knivestranda er det også flere badeplasser i nærheten, herunder Sota som er godt tilrettelagt for småbarnsfamilier.

Til tross for sin rolige beliggenhet, ligger Kniveåsen sentralt til med fin tilknytning til Åskollen som nærsentrum. Her er du få minutter med bil eller ca 15-20 minutters gange unna butikksentrum (Rema1000/Kiwi, lege mm) og skole/sports- og fritidsområder. Åskollen barneskole er en attraktiv skole, kjent for godt miljø og fremoverlente ansatte som deltar aktivt i tilrettelegging av gode læringsmetoder for barna. Her finner man også både skolefritidsordning og idrettsfritidsordning.

Bebyggelse
Området består av nyere bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, flermannsboliger og leiligheter i tillegg til barnehage.

Offentlig kommunikasjon
Gangavstand til kollektive tilbud og bussholdeplass. God kommunikasjon med tog fra Drammen stasjon retning Oslo og Kongsberg - fra stasjonen er det ca 31 minutter til Nationaltheateret. Ca. 60 minutter med flytoget til Oslo Lufthavn.
For mer informasjon, se brakar.no/vy.no/flytoget.no.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehage er Kniveåsen barnehage som ligger i gangavstand til boligen. For mer informasjon og søknad, se www.drammen.kommune.no/barnehage

Boligen sogner til Åskollen barneskole og Marienlyst ungdomsskole. Det er ulike tilbud innen videregående skoler i Drammen kommune som tilbyr både allmennfaglige og yrkesrettede linjer. For nærmere informasjon, se drammen.kommune.no. Drammen har også høyskoletilbud i Drammen Kunnskapspark på Papirbredden, for mer informasjon se www.usn.no.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for enebolig datert 14.09.2010. Det foreligger byggemeldte tegninger for boligen, datert 08.10.2004.

Det foreligger godkjennelse for oppføring av garasje, samt byggemeldte tegninger, datert 17.04.2007.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Boligen ligger under Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) som
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Ras- og skredfare (boligen er ikke merket av på NVE sitt ras- og skredfare kart på nve.no)

Boligen er regulert under reguleringsplan for del av Kniveåsen (25.10.2005) som boliger og annen veigrunn.

Det gjøres oppmerksom på at nærområdet på nedsiden av Kniveåsen er under utvikling med ulike prosjekter i tidligfase i nærområdet. For denne boligen er det pt. nærmeste boligprosjektet som er planlagt Knivelia, et nytt boligfelt retning nord for boligen. Estimert tidspunkt med mer er foreløpig uvisst, men det forventes ikke at dette vil ha noen direkte påvirkning. Prosjektet vil også gi en rekke fasiliteter til glede for området for øvrig, og sees på som positivt.

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

3301/34/42:
06.07.2004 - Dokumentnr: 12606 - Erklæring/avtale
Pliktig medlemsskap i beboerforeningen/velforeningen

12.05.2006 - Dokumentnr: 232545 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:34 Bnr:93
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:34 Bnr:95
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

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
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 dekningssalg 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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 910,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3900,- (1. visning inkl) kr. 0,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 1 000,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade (dag og drone) kr. 7 900,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 155 610,- 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 18. september 2026

Ansvarlig megler
Sondre Engelhardt Skree, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 90188991

Meglerforetaket
Nordvik Drammen
Nedre Torggate 8
3015 DRAMMEN
Juridisk navn: Drammen Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 921442564

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Tilstandsrapport

Enebolig
Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 34, bnr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 177 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 14.09.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1742 **Eiendomsverdi ref nr:** CV3236

Autorisert foretak: N Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Emil Nguyen

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

Norsk takst

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

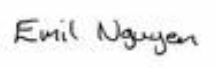
Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg. Det stilles høye krav til utdanning, fagkunnskap og yrkesetikk. Norsk taksts medlemmer opptrer uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på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

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

N Takst og Eiendom AS

N Takst og Eiendom, en del av N Gruppen Holding AS, har lang erfaring fra eiendomsbransjen. Vi leverer tjenester med høy kvalitet og legger stor vekt på god kundeservice. Vårt team håndterer både små og store oppdrag, med fokus på nøyaktighet og pålitelig gjennomføring. Vi tilbyr våre tjenester i Øvre og Nedre Eiker, Drammen, Lier, Røyken, Hurum, Sande og Asker.

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med takstein.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Betong.

Oppvarming:
- Vannbåren gulvvarme i 1. etasje og bad 2. etasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 2006

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen består av takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av trefiberplater. Loftet har adkomst via loftsluke i stuen.

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

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

Boligen har en terrasse på ca. 56 m². Uteområdet er tekket med terrassebord.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn. Det er håndløpere på begge sider av trappen.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 2. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Sluk er av type plast. Membran av type sveisemembran.

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

Avtrekk via balansert ventilasjon.

Våtrom › 1. Etasje › Bad
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.

Sluk antas av type plast. Membran opplyst av type sveisemembran.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via balansert ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden i 1. etasje.

Avløpsrørene er av plast.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene. Varmesentralen er plassert i boden i 1. etasje.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.

Boligen har ikke kjeller, men deler av grunnmuren ligger under terreng. Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret.

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.

Beskrivelse av eiendommen

Boligen ligger på et flatt terreng.

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

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

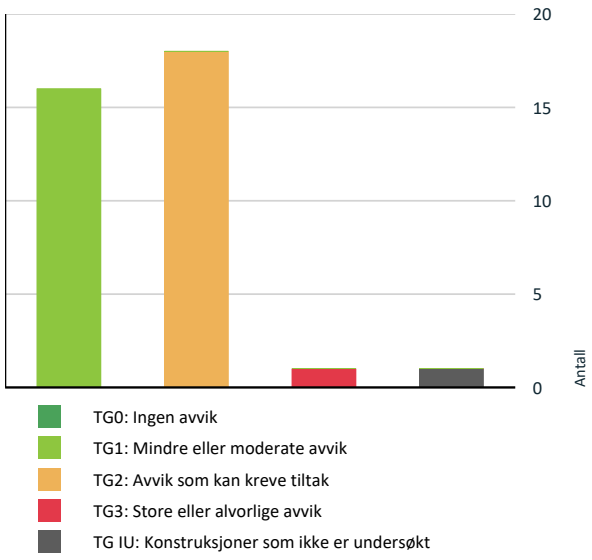
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

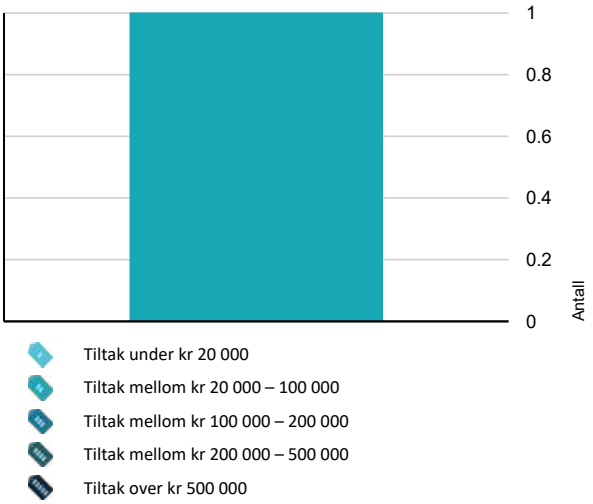
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 > Terrasser og plattinger på terreng** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen består av takstein og er besiktiget fra taket.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert alge- og mosebegroing på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet levetid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da over halvparten av forventet brukstid på undertak er passert, og ytterligere vedlikehold av taket må påregnes.
Det anbefales å spyle/impregnere taket mot mose, slik at det ikke skader taktekkingen eller forårsaker fuktinntrenging.
Mose kan holde på fuktighet, noe som over tid kan føre til at takmaterialene brytes ned raskere, skape grobunn for råte, og øke risikoen for lekkasjer.
Dette kan redusere takets levetid og føre til kostbare reparasjoner.





TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Vurdering av avvik:

- Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål 25-35 år.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er bygget med en saltak-konstruksjon med undertak av trefiberplater.
Loftet har adkomst via loftsluke i stuen. Loftet er kun besiktiget fra luken, da det ikke er gangbart.

Adkomsten til kryploftet er begrenset, og det tas forbehold om at skjulte skader eller mangler ikke kan utelukkes, særlig med tanke på konstruksjonens alder.

Tilstandsrapport





TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trebindingsverk og kledd med liggende trekledning.
Det er montert musebånd, og det er tilfredsstillende lufting bak kledningen.
Visuell inspeksjon er utført fra bakkenivå, supplert med stikkprøver fra tilfeldig utvalgte områder.
Det ble ikke registrert tegn til sopp- eller råteskader på fasadene.
Kledningen vurderes å være i normal stand, tatt alder i betraktning.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
- Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengsler er 2-8 år.
- Gitt vinduets alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.

Konsekvens/tiltak

TG 2 er satt som følge av alder, da mer enn halvparten av vinduenes forventede levetid er brukt opp.
Vinduets alder tilsier at det kan oppstå behov for vedlikehold eller utskifting i løpet av de kommende årene.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
- Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.
- Gitt dørenes alder må mindre justeringer og vedlikehold påregnes over tid.
- Det er registrert mangelfull tilpasning og avslutning rundt katteluken i terrassedøren, med synlig isolasjon og åpne skjøter.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes på grunn av dørenes alder, med påregnelig behov for vedlikehold og justeringer over tid.

TG 3 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Boligen har en terrasse på ca. 56 m².
Uteområdet er tekket med terrassebord.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er påvist en del værslitasje på terrassebord samt noe lokale råteskader.

Konsekvens/tiltak
• Fukt- og råteskader kan føre til svekket konstruksjon og redusert bæreevne, med risiko for videre skadeutvikling.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

TG 3 settes da det er påvist råteskader på terrassebordene. Terrassebordene har redusert styrke og levetid, og utskifting av skadede deler må påregnes.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulv:
- Fliser.
- Parkett.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe bom i fliser i entreen.
• Det er påvist bruksmerker/slitasje på parkett i flere rom.
• Overflater bærer preg av alder og bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
TG 2 er satt som følge av alder og generell slitasje, og det må påregnes vedlikehold av overflater over tid.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger:
- Malte plater.

Himling:
- Malte plater.

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

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <15 mm lokalt og <25 mm totalt.

Tilstandsrapport

Radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp med lakkerte trinn.
Det er håndløpere på begge sider av trappen.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert slitasje på trappetrinn og overflater.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold av overflater.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen - mindre justeringer og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Badet er fra byggeåret.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Det er målt 18 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er av type plast. Membran av type sveisemembran.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Gjenværende forventet levetid: 0-5 år.
• Forventet levetid for membran: 20-25 år.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt skap med speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

• Sanitærutstyr og innredning har middels alder/høy alder.

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

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er boret hull i veggen i stue som grenser til badet.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.

Det er viktig å understreke at fuktmålingen kun representerer en stikkprøve, og at fukt kan forekomme andre steder i rommet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle avdekkede forhold vurderes i en helhetlig sammenheng.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Badet er fra byggeåret.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Normal tid for utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, mur og betong er 20-40 år.
Normal tid før utskiftning av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10-20 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for flisene er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskifting bør vurderes i løpet av de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har gulvvarme.
Det er målt 22 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Vurdering av avvik:
• Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende membran er 20-40 år.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes fordi halvparten av levetiden for fliser er nådd, og ytterligere vedlikehold eller utskiftning bør vurderes i de kommende årene.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men på grunn av alder kan skader oppstå uforutsett. Det er ikke beregnet oppgraderingskostnader nå, men slike tiltak må påregnes ved fremtidige endringer eller skader.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk antas av type plast. Membran opplyst av type sveisemembran.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvflate, samt 15 mm ved terskel.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring, og er av den grunn ufullstendig undersøkt.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Gjenværende forventet levetid: 0-5 år.
• Forventet levetid for membran: 20-25 år.

Konsekvens/tiltak
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

TG 2 settes da membran- og slukløsningen vurderes å være mot slutten av forventet levetid. Selv om det ikke er registrert avvik eller skader, øker alderen risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Oppgradering av tettesjikt og sluk må derfor påregnes i nær fremtid.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

- Innredning med nedfelt servant.

- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Badekar.
- Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Sanitærutstyr og innredning har middels/høy alder.

Konsekvens/tiltak

Innredning og sanitærutstyr er fra byggeåret, og noe vedlikehold/oppgraderinger må påregnes i de kommende årene.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via balansert ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og det er tilfredstillende avtrekk.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.

1. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner og løsøre plassert i tilstøtende rom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Hvitvarer:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.
- Oppvaskmaskin.

Installasjoner:
- 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.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist noe bruksmerker/slitasje på kjøkkenfronter samt benkeplate.
• Kjøkkenet bærer noe preg av alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

TG 2 settes da det bør påregnes noe vedlikehold/oppgraderinger på kjøkkenet.

1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrørene er installert som et rør-i-rør-system, med fordelerskap plassert i boden i 1. etasje.
Rørene er fra byggeåret og har middels alder, noe som tilsier moderat risiko for skader eller lekkasjer.

Rørkursene skal være merket med lengde, leveringsområde og systemleverandør, men det mangler merking og kursfortegnelse.
Det anbefales å innhente dette for å sikre enklere vedlikehold.

TG 1 settes, med en merknad om at manglende kursfortegnelse bør innhentes.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har et balansert ventilasjonsanlegg.
Systemet bidrar til kontinuerlig tilførsel av frisk luft og opprettholder et sunt innemiljø.
Det er ikke observert synlige skader eller avvik knyttet til ventilasjon.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med et vannbåren gulvvarmesystem, som distribuerer varmen gjennom rør under gulvene.
Varmesentralen er plassert i boden i 1. etasje og forsyner varme til hele 1. etasje og bad 2. etasje.
Manuelle reguleringssventiler er inkludert for justering av vannflyten.
Rørsystemet i gulvvarmeanlegget har en forventet levetid på 80-100 år.
Anlegget er visuelt inspisert, og det er ikke registrert skader eller avvik.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

- Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.
Ytterligere grunnundersøkelser er ikke foretatt, og det foreligger ingen dokumentasjon på grunnforhold.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen har ikke kjeller, men deler av grunnmuren ligger under terreng.
Drenering og utvendig fuktsikring antas å være fra byggeåret. Utførelsen er skjult og kunne ikke kontrolleres visuelt.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur og fundament av støpt betong.
Ved visuell inspeksjon ble det ikke funnet horisontale, vertikale eller diagonale sprekker eller skader.

Tilstandsrapport

Grunnmuren fremstår som normal stand, uten synlige tegn på skader eller behov for umiddelbare tiltak.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen ligger på et flatt terreng.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.

Konsekvens/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 utilstrekkelig 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.

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

Beskrivelse

Stikkledninger antas 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.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget er utført av ufaglærte og at anlegget har feil og mangler. Dette øker fare for brann- og støt og kan i verste fall utgjøre fare for liv og helse. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det er derfor behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
2006

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha en enkel standard med preg av alder og bruksslitasje.

Vedlikehold
Bygget vurderes å være i en stand hvor det må påregnes ytterligere oppgraderinger og vedlikehold.

Elektrisk anlegg

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	54			54	
1. Etasje	88			88	56
SUM	**142**				**56**
SUM BRA	**142**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, stue, bod		
1. Etasje	Soverom, bad, kjøkken, entré, teknisk rom, spisestue, stue		

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 56 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		35		35	
SUM		**35**			
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 35 m²

Hems har gulvareal på ca. 26 m², (lav takhøyde, ikke måleverdig areal)

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Martin Bursell Nilsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	34	42		0	819.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Einar Haflans vei 29

Hjemmelshaver

Eikmo Chantal Marie Lein, Nilsen Martin Bursell

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger bolig			Gjennomgått		Nei
Byggetegninger garasje			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.09.2026	
2	17.09.2026	
3	17.09.2026	
4	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

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

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

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

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.

Utfylt dato
6. sep. 2026

Oppdragsnummer
10-0289/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Chantal Eikmo, Martin Bursell Nilsen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
5. august 2006

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: 0221732
Forsikret i: if

Utført arbeid

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

Eventuell kommentar: Ikke annet en fuge bytte hver 10 år

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?
Nei

Eventuell kommentar: Ikke behov

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

Eventuell kommentar: Aldrig vert ett problem

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: Husker ikke

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? 2016

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I 2019 ca ble det et installert lader på garasjen av gk elektro Denne tilhører gk å blir plukket ned etter salg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ting

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Igland garasjen

---

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

Ja

Beskriv: Kommunalt

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonen ble renset 14 08 2026

---

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: Bygd terrasse i 2006

---

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? Det foreligger ikke dokumentasjon på det men jeg la ut radon lapper i 2013 lot de ligge i en måned , Ingen utslag

---

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

Eventuell kommentar: Ingen ting

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ting

---

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

Eventuell kommentar: Ingen ting

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingenting

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ting

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen ting

---

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

Nei

Eventuell kommentar: En ledning i garasjen er ikke jordet

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen

---

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

Eventuell kommentar: 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?

Ja

Beskriv: Alle spott lys i huset er byttet ut av meg for de var slitene

---

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 forsikringsselskap.

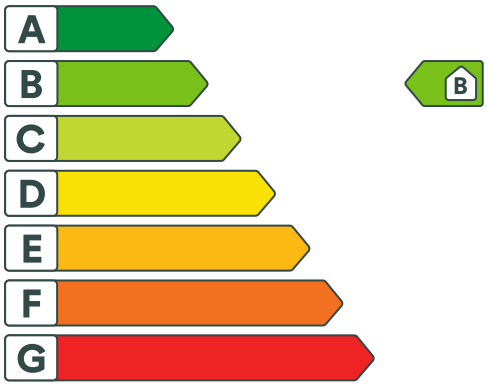
Oppdragsnummer: 10-0289/26

enova

Energiattest



Adresse **Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN**	
Dato for energimerking **08.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-347010**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20196475**
Gårdsnummer **34**	Bruksnummer **42**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **2006**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Fjernvarme**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **101,54**



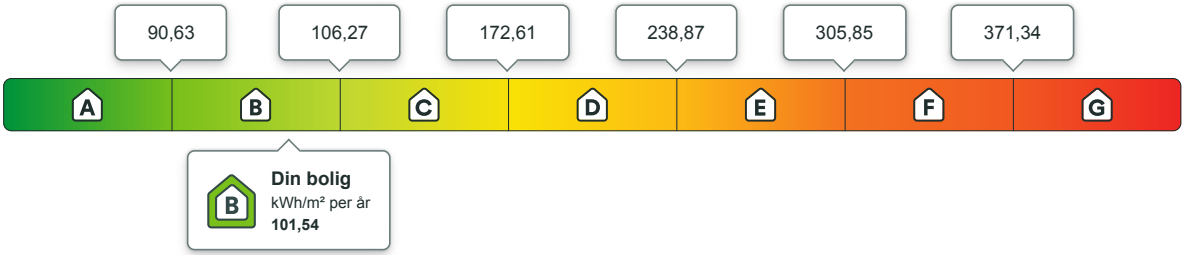
Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
26 661,04	**104,34**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no



Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 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.

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

REGULERINGSBESTEMMELSER
for DEL AV KNIVEÅSEN

Deler av gnr. 34, bnr. 39, Drammen kommune
Dato: 01.09.2005 med reguleringsendring datert 25.08.2010.

Se bestemmelser for planendring bak i dokumentet.

Endringen gjelder del av B11 (tomt 108-114), B8 (tomt 47-49) og del av B15 (tomt 34,35, 39,40, 43-46, 50) med tilstøtende veger, felles lekearealer og friluftsområder.

Formålet med reguleringsplanen og de tilhørende reguleringsbestemmelsene er:

1. Å sikre en kontinuerlig og helhetlig utvikling av Kniveåsen som boligområde og ivareta de bestemmelser som er fastlagt i kommuneplanens arealdel 2003-2014.

§ 1.
Generelt

- Planområdet er vist på kartet med reguleringsgrense.
- Kommunens vedtekter til plan- og bygningsloven gjelder for planområdet.
- Planområdet som er beskrevet på planen er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. BYGGEOMRÅDER (pbl §25.1):
   Boliger, frittliggende småhusbebyggelse B1-11 og 15-16
   Boliger, konsentrert småhusbebyggelse B12 og B13/14
   Allmennyttige bygninger, barnehage R5

2. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIGE, (pbl §25.3):
   Kjøreveier ink. fortau
   Gang- og sykkelvei
   Annet trafikkareal

3. SPESIALOMRÅDER (pbl § 25.6)
   Friluftsområde SF1-SF3
   Frisiktsone
   Bevaring av landskap og vegetasjon
   Tursti/skiløype

4. FELLESOMRÅDER (pbl §25.7)
   Felles gangveier P1, P2, P3, P4 og P5
   Felles parkering P6, P7 og P8 (felles renovasjonsplass ligger i disse områder)
   Felles avkjørsler F1, F2, F3 og F4
   Felles lekeplasser FL1-FL6

5. FAREOMRÅDER
   Høyspenningsanlegg, transformatorkiosker R1-R4

§ 2.
Fellesbestemmelser

Ubebygde områder skal gis en tiltalende utforming. Skjemmende lagring tillates ikke. Områdets grønne preg skal søkes opprettholdt, også hva fjernvirkning angår, og bestående trær skal så vidt mulig skånes i byggeprosessen. Kniveåsens silhuett som fjernvirkning skal ikke endres av utbyggingen.

Av hensyn til snøopplag ved brøyting må gjerder, busker, hekker og lignende ikke plasseres utenfor regulert grense mot offentlig vei.

1. Plankrav
   1.1 Bebyggelsesplan

   For området felt B12 og B13/14 skal det utarbeides illustrasjonsplan. Utbygging kan ikke skje før planen for det aktuelle område er godkjent. Bebyggelsesplanene skal ivareta kommunens krav til bl.a. tekniske anlegg, felles lekeareal, gangtraseer mellom friområder i nord, øst og sør. Eksisterende turstier må kartlegges og vurderes nøye slik at funksjonen ivaretas. Dersom eksisterende turstier brytes, skal det etableres nye traseer slik at stisystemet opprettholdes.

2. Byggegrenser

   2.1 Byggegrense mot samlevei (vei1): 15 m fra senterlinje.
   2.2 Byggegrense fra adkomst/boligveier (vei 2-13): 9 m fra senterlinje.
   2.3 Byggegrense mot naboeiendom/friomr.: 4 m fra eiendomsgrense.

3. Etasjetall/byggehøyder

   3.1 Etasjetallet på nybygg er angitt for de enkelte reguleringsområdene i planen.
   3.2 For B1-11 og B15-16: Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7,0 m og mønehøyde skal ikke være over 9,0 m.
   Takvinkelen skal være mellom 27 og 45 grader.
   3.3 For B12 og B13/14: Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 9,0 m og mønehøyde skal ikke være over 11,0 m.
   Takvinkelen skal være mellom 18 og 45 grader.

4. Parkering/atkomst

   4.1 Innenfor reguleringsområdet gjelder kommunens vedtekter til krav om antall biloppstillingsplasser pr bolig.
   4.2 Atkomst til tomta fastlegges gjennom bebyggelsesplan eller situasjonsplan ved byggemelding.

5. Støybeskyttelse

   Alle utearealer og bebyggelse som utsettes for veitrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, plassering av bygningen/anlegget, planløsninger o.l. For utendørs luftforurensning gjelder anbefalte grenseverdier gitt i SFT-rapport 92:16 (848/92).

6. Kulturminner

   Hvis det under anleggsarbeide/byggearbeide eller ved annen virksomhet innenfor planområdet kommer tilsyne automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet (Fylkeskommunen) varsles, jfr. Lov om kulturminner § 8.2.

§ 3.
Områder for boliger

1. Generelt

De innbyrdes tomteinndelinger er unntatt fra rettsvirkning, og kan justeres og endelig bestemmes under videre prosjektering og godkjennes etter hvert som byggemeldinger behandles. Det samme gjeldes endring av private stikkveier som følger av endret tomtedeling. Det totale antall tomter innenfor planområdets vestre hoveddel skal ikke overskrides.

Garasje/uthus kan oppføres min. 1,0 m fra tomtegrense mot nabo, eller i skillet hvis bygningen er felles for to naboeiendommer. Avstand fra garasje til tomtegrense mot vei skal være min 1,5 m ved innkjøring parallelt med veien og min 5,0 m ved innkjøring normalt veien. Garasje/uthus skal være tilpasset bolighuset med hensyn til materialvalg, form og farge. Gesimshøyde skal være maks 3,0 m. Garasjeplassering skal vises på situasjonsplan ved byggmelding, selv om bygging ikke skal skje samtidig.

2. Boliger, frittliggende småhusbebyggelse

I disse områder kan det innenfor de viste byggegrenser oppføres frittliggende boliger i inntil 2 etasjer pluss innredet loft, eller, der terrenget ligger til rette for det, underetasje. I tillegg til hovedleilighet tillates 1 bileilighet à maks. 75 m^2 BRA på hver eiendom, bygget som en del av hovedhuset. Hvis garasje ikke bygges samtidig med huset skal min. 30 m^2 bebygd areal reserveres for denne.

B1-11
Tillatt bebygd areal (BYA) = 20%

B15-16
Tillatt bebygd areal (BYA) = 25%

3. Boliger, konsentrert småhusbebyggelse, område B12-B13/14

I disse områder kan det oppføres flerfamiliehus i form av rekkehus og lignende i inntil 2 etasjer pluss innredet loft. Der terrenget ligger til rette for det kan det i tillegg innredes underetasje.

Tillatt bebygd areal (BYA) = 25%

§ 4.
Områder for allmennyttig bebyggelse

1. Barnehage

I området R5 kan det oppføres barnehage i inntil 2 etasjer med tilhørende uteareal/lekeareal/ballplass samt parkeringsplass. Innenfor reguleringsområdet skal det etableres bil- og sykkelparkering i samsvar med Drammen kommunes gjeldende parkeringsvedtekt.

FL6 skal benyttes av barnehagen
R5 har rekkefølgebestemmelser.

§ 5.
Trafikkområder (offentlige)

1. Generelt

Veiene opparbeides som vist på planen.

2. Kjøreveier, vei 1, inkl fortau:

Vei 1 skal være adkomstfri innenfor planens vestre hoveddel/fram til tomt nr 28..

3. Gang- og sykkelvei fra Vei 1 til Lollandkrysset

Bygging av boliger kan ikke skje før gang- og sykkelvei er bygget fra området fram til Lollandkrysset.

4. Annet veiareal

Avsettes til grøfter/snøopplag.

5. Busstrase, midlertidig snuplass

Bussen skal følge vei 1. Når utbyggingen er kommet så langt at det er aktuelt å trafikkere området med buss skal det bygges midlertidig snuplass. Den skal planlegges i samråd med trafikkselskapet/kommunen og fungere fram til hele vei 1 er bygget. Bussholdeplasser i vei 1 etableres ved skilting. Bussen stopper i veien (uten busslomme).

§ 6.
Friluftsområder

1. Friluftsområder SF1, SF2 og SF3

Friluftsområdene skal nyttes til lek og sport. Disse er åpne for allmenn ferdsel.

2. Buffersone (Inngår i SF1)

Buffersone mot landbruksområde (bredde 25 m), skal opparbeides og beplantes av utbygger etter detaljplaner som skal godkjennes av kommunen. Det skal når det er fullt utvokst være en skjermende vegetasjon med høyde 2,0 – 2,5 m i tilstrekkelig bredde, gjerne supplert med en del høyere trær. Beplantningen trenger ikke være parkmessig og kan gjerne virke viltvoksende. Den skal være tilstrekkelig etablert før tomtene langs vei 2 kan bebygges.

Området beplantes slik at områdets egenart opprettholdes.

Fremtidig skjøtsel og vedlikehold av buffersonen skal skje i samråd med kommunen, og påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatrettslige avtaler som skal besørges av utbygger. Avtalene skal godkjennes av kommunen, og sikres ved tinglyst klausul på eiendommene før overdragelse.

3. Tursti/skiløype

Tursti/skiløype (evt. med belysning) i retning Vardåsen og Røysjømarka skal gå gjennom friluftområdene. Skjøtsel og evt. avvirking i skogen skal skje i samråd med kommunen.

§ 7. Spesialområder

1. Frisiktsoner

Det tillates vegetasjon og gjerder med høyde inntil 0,5 m samt trær oppstammet til minst 2,0 m høyde og med maks 0,3 m stammediameter. Høyder måles fra veibanen på stedet.

2. Bevaring

Den store eika i planområdets sydøstre del skal bevares. Skjøtsel av den skal skje etter kommunens anvisning.

§ 8.
Fellesarealer

Disse er felles for eiendommene i boligfeltene, og skal eies som ideelle andeler som følger eiendommene. Fremtidig skjøtsel og vedlikehold påhviler hjemmelshaverne i fellesskap i henhold til privatsrettslige avtaler som skal besørges av utbygger. avtalene skal godkjennes av kommunen, og sikres ved tinglyst klausul på eiendommene før overdragelse. Allmenheten skal ha adgang til fots, med ski og sykkel.

1. Felles lekeplasser; område FL1 –FL6

Nødvendig opparbeidelse av grunnen, samt lekeapparater og evt beplantning skal bekostes av utbygger, og være ferdigstilt senest når boligene på de omkringliggende tomtene er ferdigstilt, eller etter nærmere vilkår som gis ved behandling av byggemelding. FL6 skal også benyttes av barnehagen.

2. Felles avkjørsler/parkering; F1, F2, F3, F4 og P6, P7, P8

Vedlikehold av avkjørsler og parkeringsplasser besørges av hjemmelshaverne i felleskap. Evt belysning skal knyttes til gatebelysningsnettet.

3. Felles gangveier; P1, P2, P3, P4 og P5.

P2 etableres med minimum grusdekke, overbygning dimensjonert for LL, bredde 2,5 m og tilrettelagt slik at kommunale vedlikeholdskjøretøy/renovasjonsbiler kan kjøre fra vei 5 til vei 9. Veien sperres for alminnelig trafikk etter nærmere avklaring med kommunen. Vedlikehold av avkjørsler besørges av hjemmelshaverne i felleskap.

4. Øvrige Turveier/gangstier

De øvrige turveier/gangstier opparbeides som gode skogstier hvor det ligger til rette for det, ellers gruses de. De forutsettes ikke brøytet. Nye turveier skal etableres med god tilpasning til eksisterende turstier. Løsninger innarbeides i bebyggelsesplaner og skal godkjennes av kommunen.

5. Eksisterende tømmervei

Eksisterende tømmervei ned fra SF1 ligger i en lengde av ca 120 m inne på området B6. Tømmerveien legges utenom området på denne strekningen.

§ 9.
Fareområder

1. Transformatorkiosker

Områdene R1-R4 nyttes til trafo/transformatorkiosker. Det kan settes opp bygninger og installasjoner som er nødvendige for formålet. Byggegrense for R2 er 4 m. Ved anlegg av trafoer, nettstasjoner og høyspentledninger/kabler skal det søkes å unngå at boliger og lekeplasser innenfor planområdet utsettes for elektromagnetiske felt over 0, 4 µT (mikrotesla) fra disse anleggene, jfr. anbefalingene i "Forvaltnings-strategi om magnetfelt og helse ved høyspentanlegg", rapport 31. mai 2005.

§ 10.
Rekkefølgebestemmelser

1. Anlegg for gang- og sykkelfelt

Før arbeidet med nye bygninger (over grunnmur) igangsettes skal følgende anlegg være opparbeidet:

- Gang- og sykkelsti langs Lerpeveien, mellom Lollandkrysset og avkjøring til Kniveområdet.
- Gang- og sykkelvei langs Lollandveien, mellom eksisterende anlegg og Lollandkrysset.
- Anlegg for gang- og sykkelvei langs Nordbyveien, mellom Lollandkrysset og avkjøringen til Åskollen skole. Standard og utforming på anlegget klargjøres gjennom prosess med Statens vegvesen.

2. Barnehage i felt R5

Barnehagetomt med tilliggende leke areal skal være byggeklar senest ved 40 innflyttede boliger.

Planendring datert 25.08.2010.

§ 10 **PLANENENDRINGENS FORMÅL**

Endringen av en mindre del av reguleringsplanen. Endringen skal legge til rette for etablering av boligbebyggelse som frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med en noe annen utforming enn den opprinnelige planen tilsier. Bestemmelsene for den frittliggende småhusbebyggelsen åpner for bebyggelse med "funkis"-preg.
Endringen medfører også en ekstra lekeplass (FL7) og en ny vei (Vei 14). Endringen gjelder del av B11 (tomt 108-114), B8 (tomt 47-49) og del av B15 (tomt 34,35, 39,40, 43-46, 50) med tilstøtende veger, felles lekearealer og friluftsområder.

§ 11 **AVGRENSNING**

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart sist revidert 25.08.2010.
Planen vil erstatte deler av reguleringsplan for Kniveåsen, datert 01.09.2005.

§ 12 **REGULERINGSFORMÅL**

Området reguleres til følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens (PBL) § 12-5:.

a) Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr 1)
- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
- Uteoppholdsareal, lekeplass (FL7)

b) Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr 2)
- Kjøreveg (offentlig)
- Fortau (offentlig)
- Veg (felles privat F4)
- Annen veggrunn - grøntareal og snøopplag

c) Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr 3)
- Grønnstruktur (SF1)
- Turvei (P6)
- Vegetasjonsskjerm (VS1)

d) Hensynsoner (PBL § 12-6)
- Sikringssoner, frisikt
- Faresone, høyspenningsanlegg - trafo

§ 13 FELLESBESTEMMELSER

Fellesbestemmelsene i plan av 01.09.2005 gjelder for hele planområdet bortsett fra følgende endringer:

2. Byggegrenser

2.1 Byggegrense mot samlevei (vei1): 15 m fra senterlinje generelt, 10 m fra senterlinje mot B18.
2.2 Byggegrense fra adkomst/boligveier (vei 2-13): 9 m fra senterlinje.
2.2 Byggegrense fra adkomst/boligvei (vei 14): 6 m fra senterlinje.
2.3 Byggegrense mot naboeiendom/friomr.: 4 m fra eiendomsgrense.
2.4 Byggegrense mot turveg mellom omr B17 og B18: 1,5 m fra eiendomsgrense.
2.5 Byggegrense mot vegetasjonsskjerm mellom omr B22 og del av B15: 4 m fra eiendomsgrense.

3. Byggehøyder

3.2 For B21, B22: Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 7,0 m og mønehøyde skal ikke være over 9,0 m.
Takvinkelen skal være mellom 0 og 15 grader.
3.3 For B17, B18, B19, B20: Gesimshøyde skal ikke være høyere enn 5,0 m og mønehøyde skal ikke være over 8,0 m.
Takvinkelen skal være mellom 20 og 40 grader.

§ 14 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Rekkefølgebestemmelser fra 1.09.2005 gjelder. I tillegg gjelder:
1. Det skal være gitt brukstillatelse til veg 14 før det gis brukstillatelse for områdene B17, B18, B19 og B20.

2. FL6 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for nevnte områder.

Hvis ferdigstillelse er i vinterhalvåret skal området ferdigstilles påfølgende vår så snart det er mulig.

§ 15 BOLIGOMRÅDER

1. Generelt

Den generelle bestemmelsen for boligbebyggelse fra opprinnelig plan gjelder, men unntak av bestemmelsen og gesimshøyde for garasjer. Gesimshøyde for garasjer skal være maks 4,0 m. For område merket B15 på planen gjelder bestemmelsene fra 1.09.2005.

2. Boliger, frittliggende småhusbebyggelse, område B21, B22

Bestemmelser dater 1.09.2005 gjelder. Tillegg: det kan oppføres bebyggelse med "funkis"-preg.

Tillatt bebygd areal (BYA) = 20%

3. Boliger, konsentrert småhusbebyggelse, område B17, B18, B19, B20

I disse områder kan det oppføres flerfamiliehus i form av rekkehus og lignende. Der terrenget ligger til rette for det kan det i tillegg innredes underetasje.

Tillatt bebygd areal (BYA) = 30%

4. Lekeplasser og fellesområder FL1-FL7
Bestemmelsene i plan fra 1.09.2005 gjelder med tillegg om FL7 som er ny.

§ 16 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Bestemmelser fra 1.09.2005 gjelder.
Vei 14 er ny.

§ 17 GRØNNSTRUKTUR

1. Grønnstruktur SF1
Bestemmelser i §6 datert 1.09.2005 gjelder.

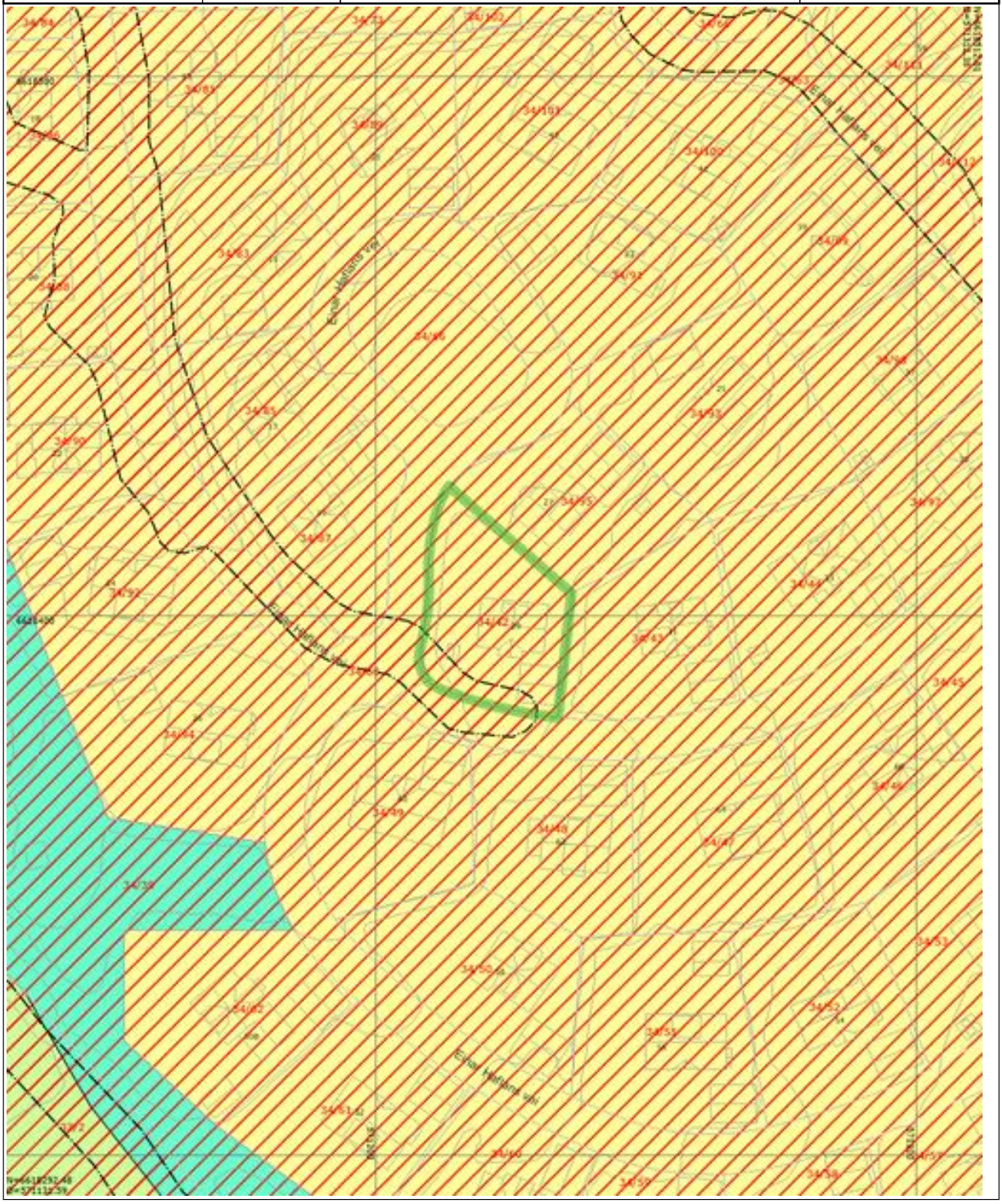
2. Turveg
Bestemmelsen om tuveger/gangstier i bestemmelser vedtatt 1.09.2005 gjelder for ny tursti P6 mellom B17 og B18.

3. Vegetasjonsskjerm
Det skal etableres med stedegen vegetasjon med busker, trær og bunndekke. Skjermen kan forsiktig tynnes og trimmes i bredde og høyde. Betegnelse VS1 på plankartet.

§ 18 HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Sikringssone, frisikt
Faresone, høyspenningsanlegg
Bestemmelser fra 1.09.2005 gjelder.

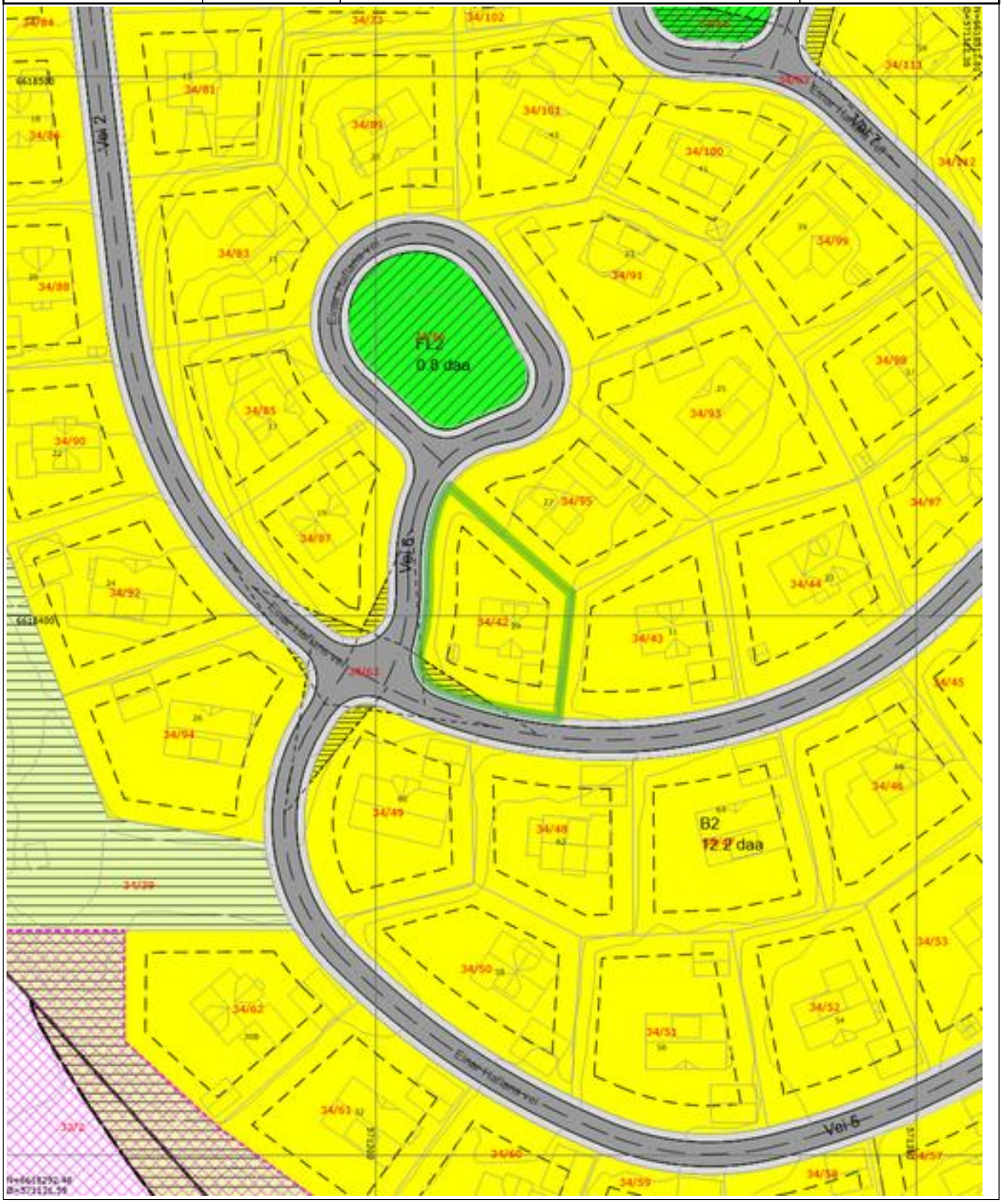
Drammen kommune	Kommuneplan					Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0	
	Adresse:	Einar Haflans vei 29 3036 DRAMMEN				
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm				



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	Grense for arealformål
Grense for faresoner	Ras- og skredfare	Flomfare
Boligbebyggelse - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Einar Haflans vei 29 3036 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KNIVEÅSEN			



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Eiendomsgrense	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Høydekurve
RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig
RpGrense	RpFormålgrense	Regulert tomtegrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Frisiktsone	Boligområde	Kjøreveg
Annen veggrunn	Friluftsområde	Felles lekeareal

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 34	Bnr: 42	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Einar Haflans vei 29 3036 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Hekk	Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
Teiggrensepunkt	Bygningslinje	Mønelinje
Takkant	Takoverbyggkant	Taksprang
Trapp inntill bygg	Veranda	Veg annen avgrensning
Veg fiktiv grense	Vegdekkekant	Flaggstang
Gjerde	Loddrett mur	Stikkrenne
Trapp	Takoverbygg	Udefinerte bygg
Bolig	Garasje og uthus	Eiendom
Veg	Kanal og grøft	Gatelys (belysningspunkt)
Mast	Trase	Høydekurve
Lekeplass	Bebygd område	Dyrka mark
Skog	Annet	

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**34**	**42**	**0**	**0**	Einar Haflans vei 29, 3036 DRAMMEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	818.47m^2
Flomfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	106.94m^2
Ras- og skredfare	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	818.47m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 0602258	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KNIVEÅSEN (25.10.2005)	Annen veigrunn	0.23m^2
	3301 0602258	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KNIVEÅSEN (25.10.2005)	Boliger	818.24m^2
	3301 0602258	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KNIVEÅSEN (25.10.2005)	Frisiktsone	30.99m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
060258-5	REGULERINGSPLAN FOR KNIVEÅSEN. DELER AV GNR. 34, BNR. 1 OG 2 (17.12.2002)
0602386	Områderegulering for Knive og Lolland (22.3.2022)
0602258_1	Mindre endring av reguleringsplan for del av Kniveåsen (27.10.2010)

BEBYGGELSESPLAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

	PLANID	Plannavn
Ja		
	3301 20250013	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG		
Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?		
	PLANID	Plannavn
Nei		

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**34**	**42**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	20196475	0	Ferdigattest	Bolig	142	104	0	142

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6618401 Øst: 571226 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	15.10.2004	10.02.2005	
IG-Igangsettingstillatelse	17.03.2005	12.10.2006	
MB-Midlertidig brukstillatelse	08.09.2006	12.10.2006	
FA-Ferdigattest	14.09.2010	24.11.2010	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	142	7	Kjøkken	2	2	Einar Haflans vei 29	34	42	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	88	0	88

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Loft	0	0	0	54	0	54

Referanse
J-Journalnummer: 2004/5232

Referanse

J-Journalnummer: 2009/10098

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**34**	**42**	**0**	**0**	Grunneiendom		Ja	819,3	820	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
04.01.2005	Nei	Nei	Nei			Nord: 6618398.49 Øst: 571221.68 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			34/42	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			34/42	0
Feilretting	12.08.2008	12.08.2008	50/05		34/63	0
					34/42	0
					34/95	0
					34/44	0
					34/93	0
					34/43	0
Feilretting	12.08.2008	12.08.2008	168/04		34/42	0
					34/95	0
					34/43	0
					34/63	0
Kart- og delingsforretning	04.01.2005		19955	Mottaker	34/42	820
				Avgiver	34/39	-820

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
20196475	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	142	0	142
20205970	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Meldingssak tiltak fullført	0	37	37

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Einar Haflans vei	29			Nord: 6618398 Øst: 571226 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Kirkesokn 1-Tangen og Strømsø Grunnkrets 921-Skoger 21 Stemmekrets 11-Åskollen Postnummerområde 3036-DRAMMEN SKOLEKRETS 4-Åskollen

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
B-Bolig	M-Målebrevsnummer: 19589 J-Journalnummer: 168/04	

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
819,3	Nord: 6618398,49011942 Øst: 571221,67999611 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER

Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

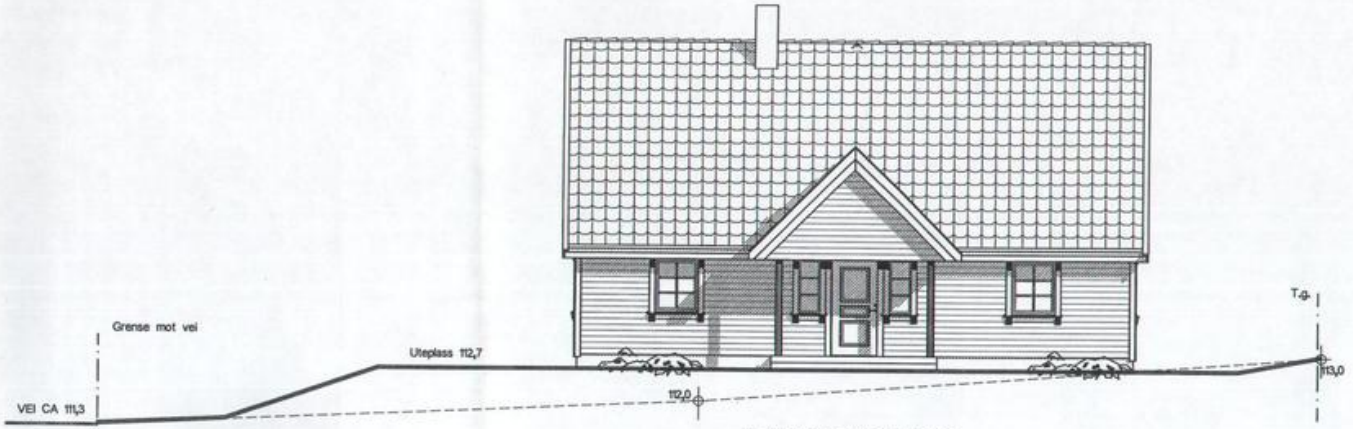
Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

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

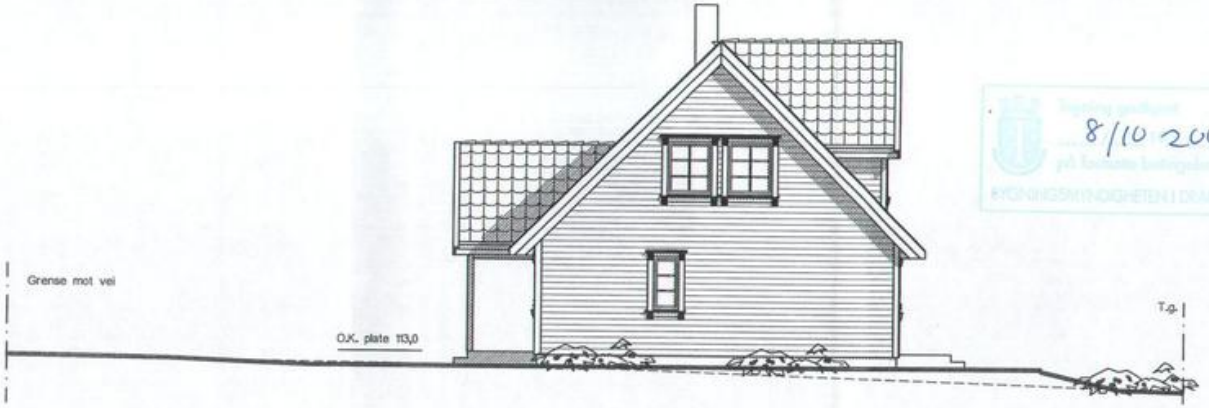
Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk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

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

L 0 2 M X / 35275353 Geomatikk
34/42 5232 Tegning



FASADE MOT SYD



FASADE MOT ØST

8/10 2004

MOTTATT
04 AUG. 2004

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NAVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

A	REV. TERRENG	GHM	05.05.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**
BYGGEPLASS: **KNIVEÅSEN - TOMT 104, DRAMMEN**
TEGN. TYPE: **FASADER**

MÅL: 1:100 DATO 05.05.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

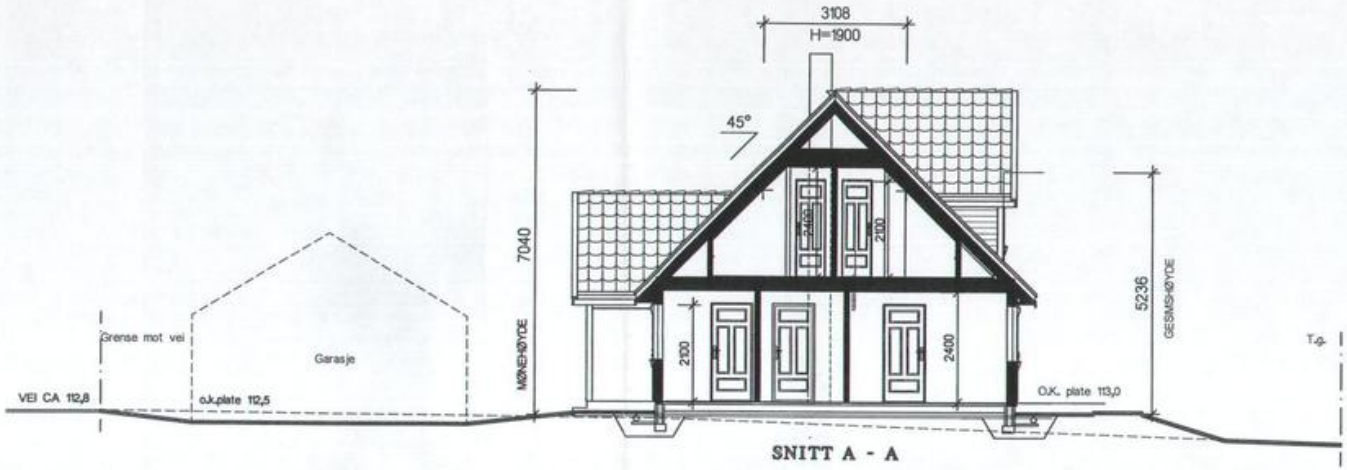
Block Watne

HUSTYPE: **Lykkebo** Bl.33 Var.3
KONSULENT: Hakon Brandt
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

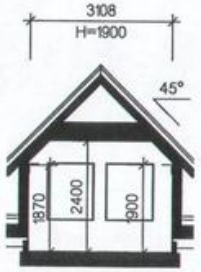
PROSJEKT: **25420_T-104**
TEGN. NR.: **103**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



SNITT A - A



SNITT B - B

8/10 2004

MOTTATT
04 AUG. 2004

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. TERRENG	GHM	05.05.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**

BYGGEPLASS: **KNIVEÅSEN - TOMT 104, DRAMMEN**

TEGN. TYPE: **SNITT**

MÅL: 1:100 DATO 05.05.04

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.

KONTROLLERT:

HUSTYPE: **Lykkebo** Bl.33 Var.3

KONSULENT: Hakon Brandt

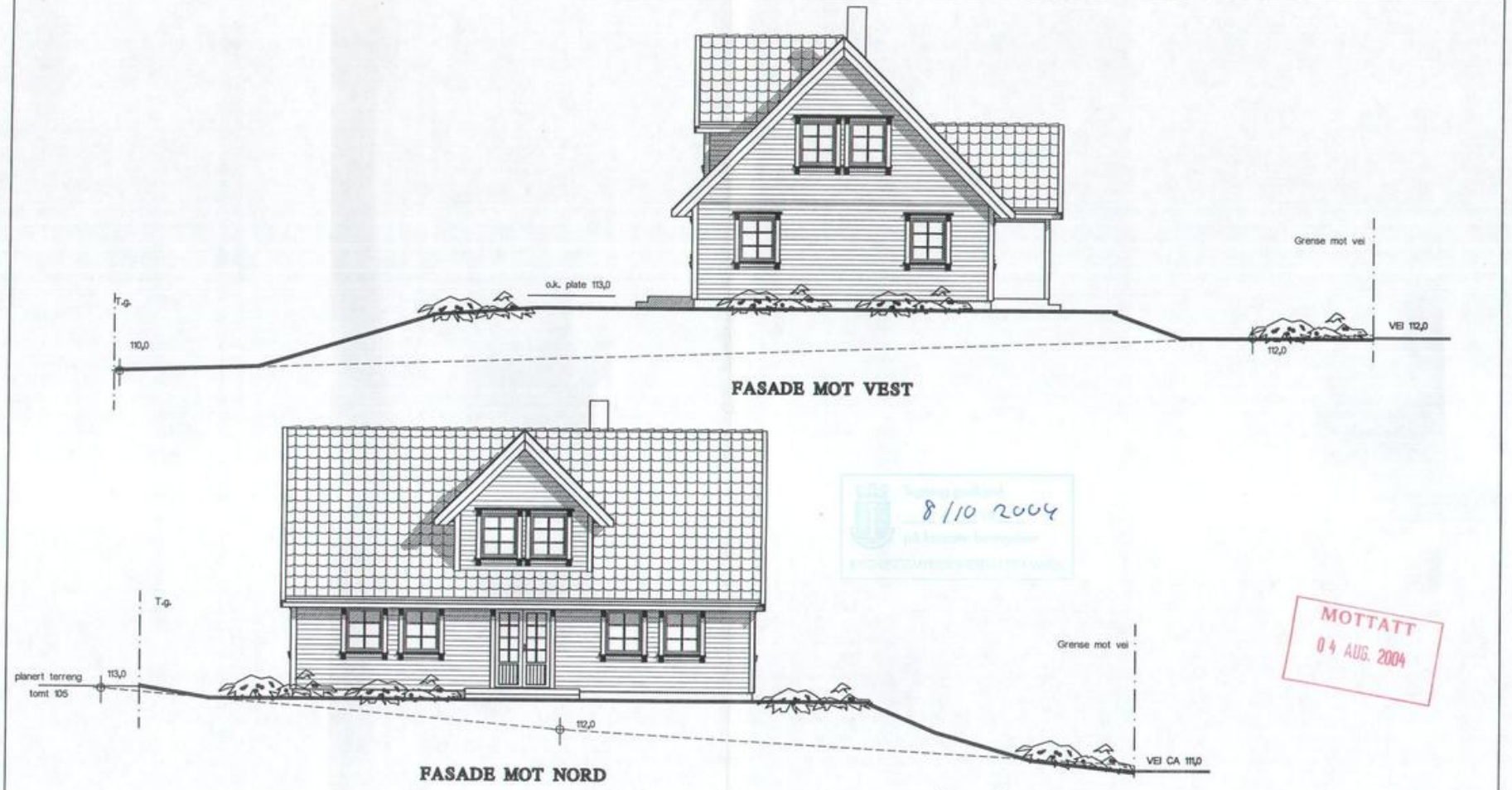
PROSJEKT: **25420_T-104**

TEGN. NR.: **102**

ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



FASADE MOT VEST

FASADE MOT NORD

8/10 2004

MOTTATT
04 AUG. 2004

SPROSSER	
VINDU	UTENPÅLIGGENDE
BAKGANGSDØR BALKONGDØR TERRASSEDØR	UTENPÅLIGGENDE
HOVEDINNGANGSDØR	UTENPÅLIGGENDE

PLANERT TERRENG
NÅVÆRENDE TERRENG
SNØFANGER

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

A	REV. TERRENG	GHM	05.05.04
REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**
BYGGEPLASS: **KNIVEÅSEN - TOMT 104, DRAMMEN**
TEGN. TYPE: **FASADER**

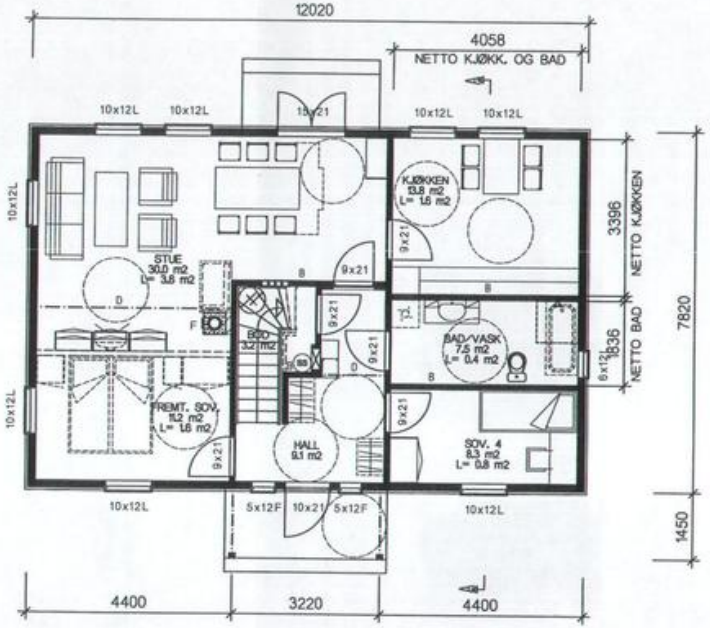
MÅL: 1:100 DATO 05.05.04
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

HUSTYPE: **Lykkebo** Bl.33 Var.3
KONSULENT: Hakon Brandt
PROSJEKT: **25420_T-104**
TEGN. NR.: **104**
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**

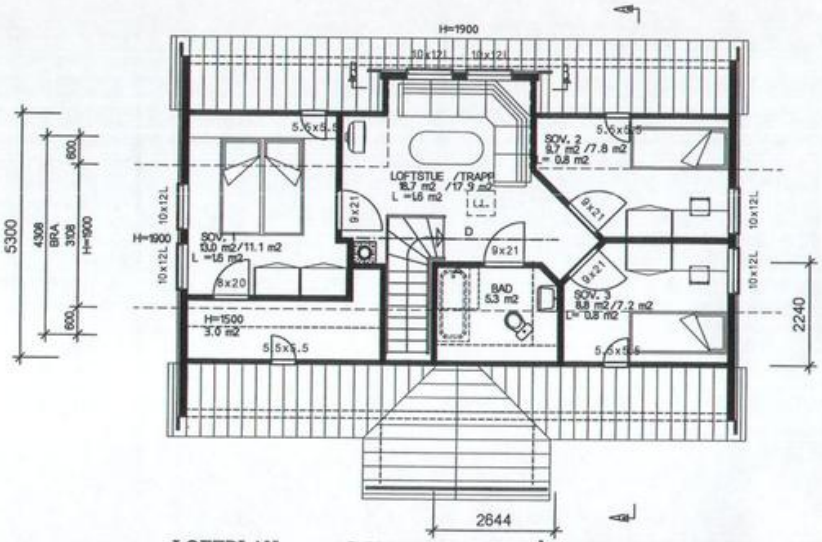
Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 6298 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.



1. ETASJE



LOFTPLAN -LEVERANSEOMFANG FREMGÅR AV KONTRAKT

	BRA	F	BA
	m2		m2
1. ETG.	87,75 m2	1,0	87,75 m2
2. ETG.	54,49 m2	0,6	32,69 m2
SUM HOVEDLEILIGHET	142,24 m2		120,44 m2
GRUNNFLATE = 94,0 m2		BYA = 100,93 m2	

SD = SYNLIG DRAGER
D = SKJULT DRAGER
B = BÆREVEGG
L = NETTO LYSAREAL
L = LUKKEVINDU
F = FAST KARM

8/10 2004

MOTTATT
04 AUG. 2004

BYGGEMELDINGSTEGNINGER

REV.	BESKRIVELSE	SIGN.	DATO
A	REV. TERRENG	GHM	05.05.04

TILTAKSHAVER: **BLOCK WATNE AS**
BYGGEPLASS: **KNIVEÅSEN - TOMT 104, DRAMMEN**
TEGN. TYPE: **PLANER**

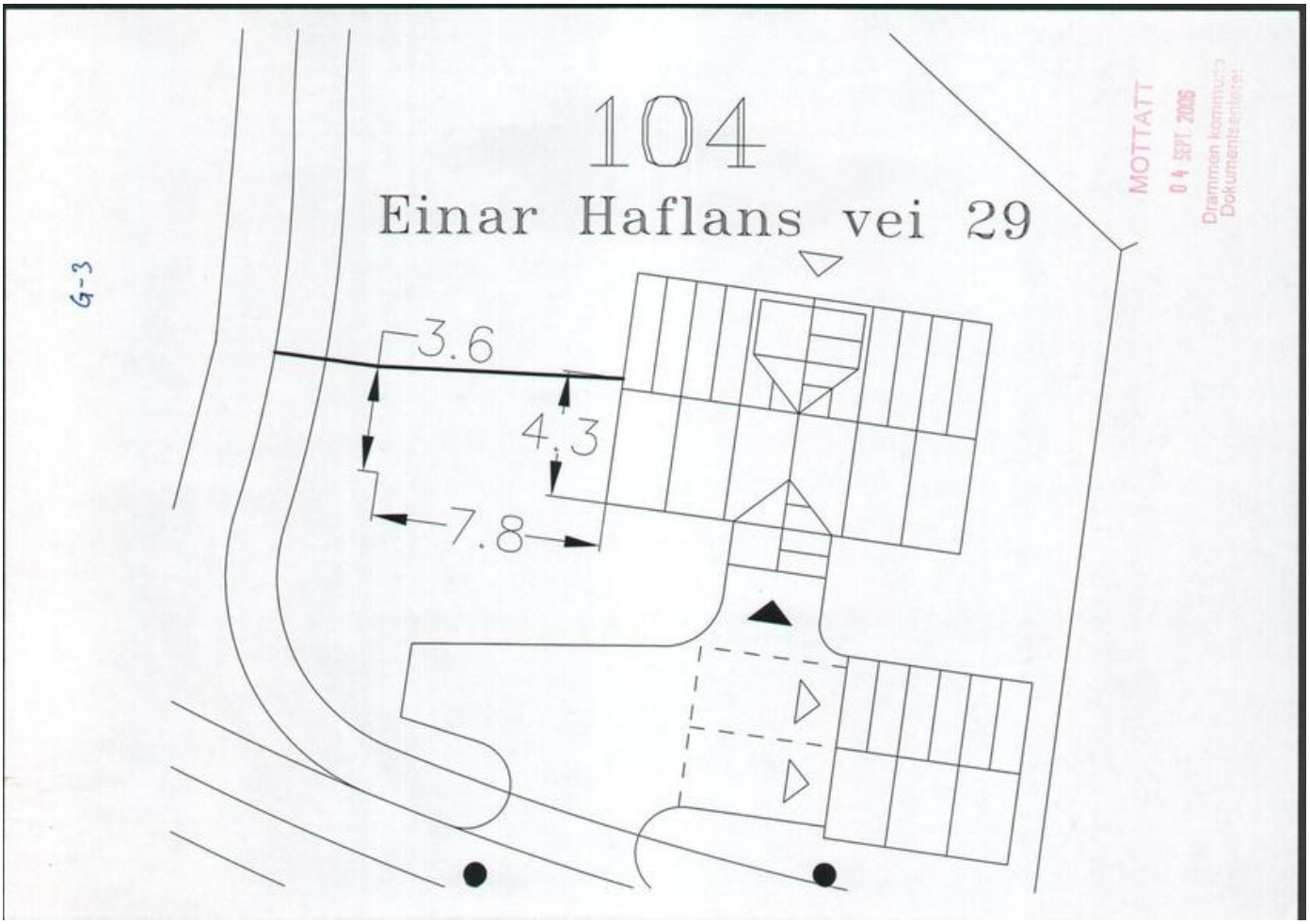
MÅL: 1:100 DATO 05.05.04
ANSVARLIG PROSJ.ERENDE: B.W.P.
KONTROLLERT:

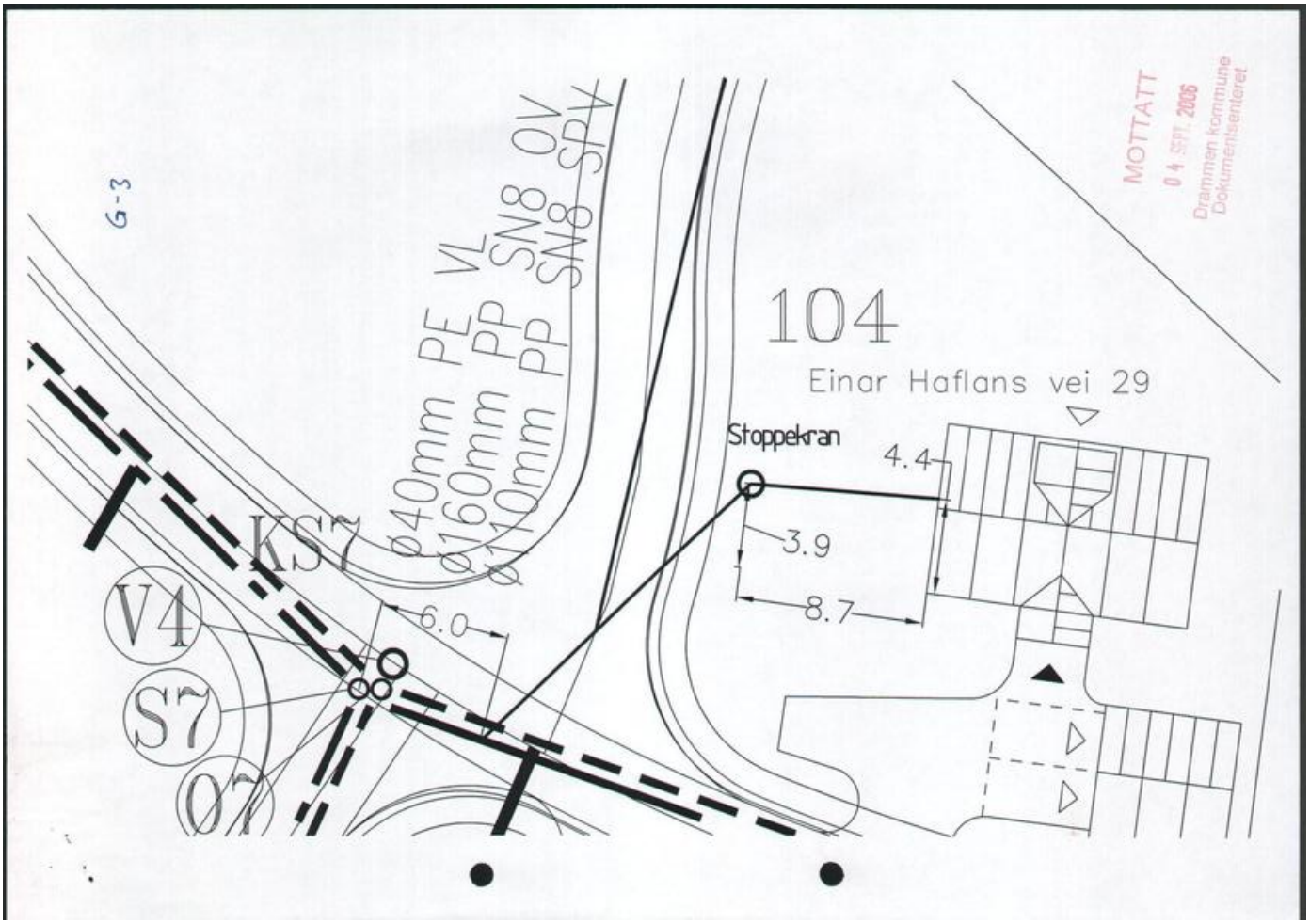
HUSTYPE: **Lykkebo** Bl.33 Var.3
KONSULENT: Håkon Brandt
ARKITEKT: **BLOCK WATNE AS.**
PROSJEKT: **25420_T-104**
TEGN. NR.: **101**

Block Watne

BLOCK WATNE PROSJEKTERING
PB 8298 ETTERSTAD 0603 OSLO
TLF. 23246000 FAX 23246001

TEGNINGEN MÅ HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES UTEN TILLATELSE FRA BLOCK WATNE AS.


104
Einar Haflans vei 29
G-3
3.6
4.3
7.8
MOTTATT
04 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret


G-3
MOTTATT
04 SEPT. 2006
Drammen kommune
Dokumentsenteret
104
Einar Haflans vei 29
Stoppekran
4.4
3.9
8.7
6.0
KS7
V4
S7
Ø7
Ø40mm PE VL
Ø160mm PP SN8 OV
Ø110mm PP SN8 SPV

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
07/3972/2/ERCA
Arkivkode
GNR 34/42
Deres referanse

Dato
17.04.2007

C. Eikmo
Einar Haflans vei 29

3036 Drammen

34/42, EINAR HAFLANS VEI 29, GARASJE
SVAR VEDRØRENDE MELDING OM MINDRE BYGGEARBEIDER, PBL § 86a

Deres melding datert 24.03.07 er registrert mottatt 13.04.2007.
Tiltaket kan gjennomføres som beskrevet.

Forutsetninger:

- Ingen merknader fra naboer og gjenboere. Disse kan i løpet av 2 uker etter at varsel er mottatt, kreve at meldingen behandles som søknad om tillatelse. Arbeidene må derfor ikke utføres før denne frist er utløpt.
- At alle naboer og gjenboere positivt har bekreftet at de ikke har merknader til tiltaket. Tiltaket kan da utføres umiddelbart.
- Tiltakshaver har selv ansvaret for at tiltaket er i samsvar med plan- og bygningsloven og dens forskrifter, lokale vedtekter, kommuneplan, reguleringsplan og kommunale vedtekter.
- De tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven (TEK) gjelder så langt de passer.
- Lover/regler om minsteavstand til veg og til nabogrense må overholdes.
- Arbeidene må ikke føre til endringer av avkjøringsforholdene til eiendommen.

Det gjelder særlig regler om avstand til kraftledninger, jordkabel, vann- og avløpsledninger. Kommer tiltaket for nær disse kan det føre til krav om omlegging, eventuelt flytting eller riving.
Forskriften krever at De gir beskjed til Drammen kommune når arbeidene igangsettes og når de er gjennomført.
I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker, beregnes det et gebyr på kr 750,- pr time etter medgått tid. Dette er begrenset oppad til maksimum 4 timer for meldingssaker, men tillegg beregnes for merarbeid hvis meldingen ikke er komplett ved innsending.
Faktura for påløpt gebyr kr. 3.000,- ettersendes. Kommunens gebyrregulativ for byggesaker finnes på Drammen kommunes hjemmeside, Se *Byggesak, Lover og regler.*

Med hilsen
Erling Carlsen
sakbehandler

02RNS/129160
34/42/0/0 3972 Vedtak, Søknad, Ko
Drammen Kommune

Bygge- og bevillingssaker

DRAMMEN KOMMUNE

Arkivsaksnr. 07/3972 Dok.nr. 1

Stempel 13 NOV. 2007

Kommunens saksnr.

Ark.kode P 34/42

Ark.kode S

Avdeling Saksbeh. SAKM

Kassasignatur Gradering

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Drammen kommune

Engene 1
3008 Drammen
Telefon: 03008 Telefaks: 32 04 62 00
E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei

Hvis ja, skal NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/byggested

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
34	42				29

Adresse: Einer Haftorsvei 29 | Postnr. 3036 | Poststed Drammen

Tiltakets art

- ☐ Driftsbygning i landbruket
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg
- ☒ Mindre byggearbeid

Spesifiser kort tiltakets art: bygging av garasje

Forhåndskonferanse

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat | Vedlegg nr. E-

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene. | Vedlegg nr. E-

Arealdisponering

Planstatus

☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan — Sett kryss for eksisterende plan

Spesifiser nærmere: Forenklet situasjonskart

Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv | Tillatt grad av utnytting

Beregningsregler i reguleringsplan

- ☐ Prosent bebygd areal (% BYA)
- ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU)
- ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
- ☐ Annet

Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting

	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (TEK § 4-1)	2	1	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	131 m²	m²	m²
Bebygd areal (NS 3940)	94 m²	37 m²	131 m²
Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket			

Vis beregning av grad av utnytting

$\left(\frac{\text{Hus + garasje}}{\text{Tomt}}\right) \cdot 100 = \%$

$\left(\frac{94 + 37}{820}\right) \cdot 100 = 15\%$.

Copyright NBR Nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/9-2004 RF

Arealdisponering (forts.)

Avstand

	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
Minste avstand fra den planlagte bygning til:			

Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja — Avstand ___ m — ☒ Nei

Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☒ Ja — Avstand ___ m — ☐ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere — Vedlegg nr. 1-

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst vegloven, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☒ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig vannverk

☐ Privat vannverk

☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann

☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Beskriv

Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknytning i forhold til tomta

☒ Offentlig avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg — Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☒ Nei

Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Overvann

Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver forpliktar seg til å la gjennomføre tiltaket iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)

Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
C. EIKTO	32813924	90261902	

Adresse	Postnr.	Poststed
Einer Hufarsv. 29	3036	Drammen

E-postadresse: shampo22@hotmail.com

☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet

Dato: 24/3-7 — Underskrift: Chantal Eikto

Gjentas med blokkbokstaver: CHANTAL EIKTO. MARTIN S NILSEN

Copyright NBR Nr. 5153 Nr. 705153 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003/9-2004 RF

Gjenpart av nabovarsel

for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

Vedlegg nr.	Kommunens saksnr.
C -	

Kopi av dette dokumentet med vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77, sendt følgende nabovarsel:

Drammen kommune

Engene 1
3008 Drammen
Telefon: 03008 Telefaks: 32 04 62 00
E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Tiltak på eiendommen:

Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
34	42		

Eiendommens adresse: Einar Haftarsv. 29

Postnr.	Poststed
3036	Drammen

Eier/fester: C. EIKMO / M. BØRSETH NILSEN

Det varsles herved om

☐ **Søknad om tiltak som krever tillatelse** etter plan- og bygningsloven § 93.

☐ Nybygg ☐ Anlegg ☐ Endring av fasade
☐ Riving ☐ Skilt ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste
☐ Innhegning mot veg ☐ Bruksendring ☐ Dispensasjoner
☒ Annet — beskriv: bygging av garasje

Søknaden er lagt ut på besøksadresse:
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

Ansvarlig søkers adresse: Einar Haftarsv. 29
E-postadresse:

Det varsles herved om

☐ **Melding om tiltak** etter plan- og bygningsloven

☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 ☒ Mindre byggearbeid ☐ Skilt

Meldingen kan sees hos kommunen på adresse:
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Kommunens adresse: Drammen

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

bygging av garasje

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrift

Sted: Drammen Dato: 21/3-07

Underskrift (ansvarlig søker eller tiltakshaver*): Christian Eikmo / Martin B. Nilsen

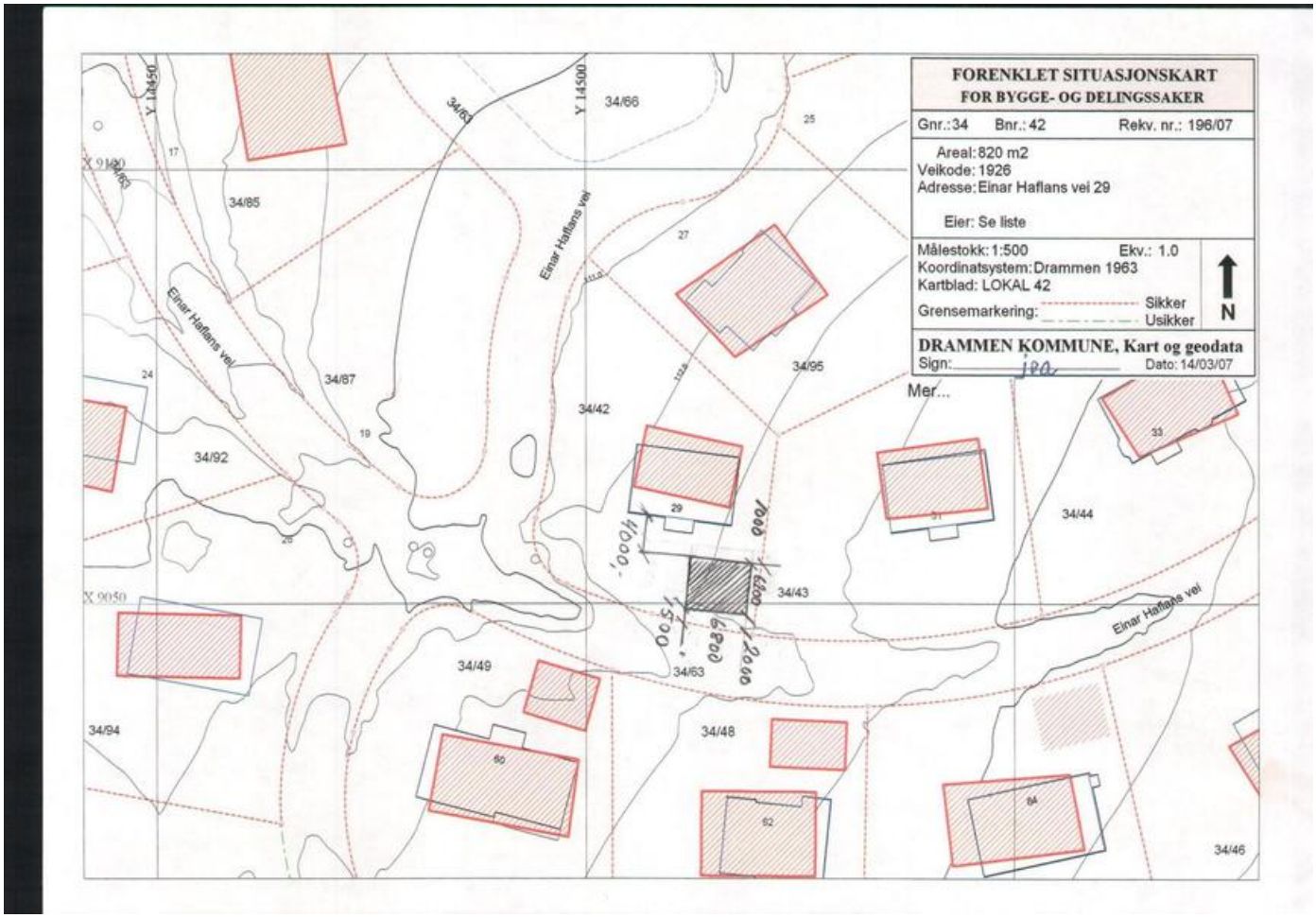
Telefon:

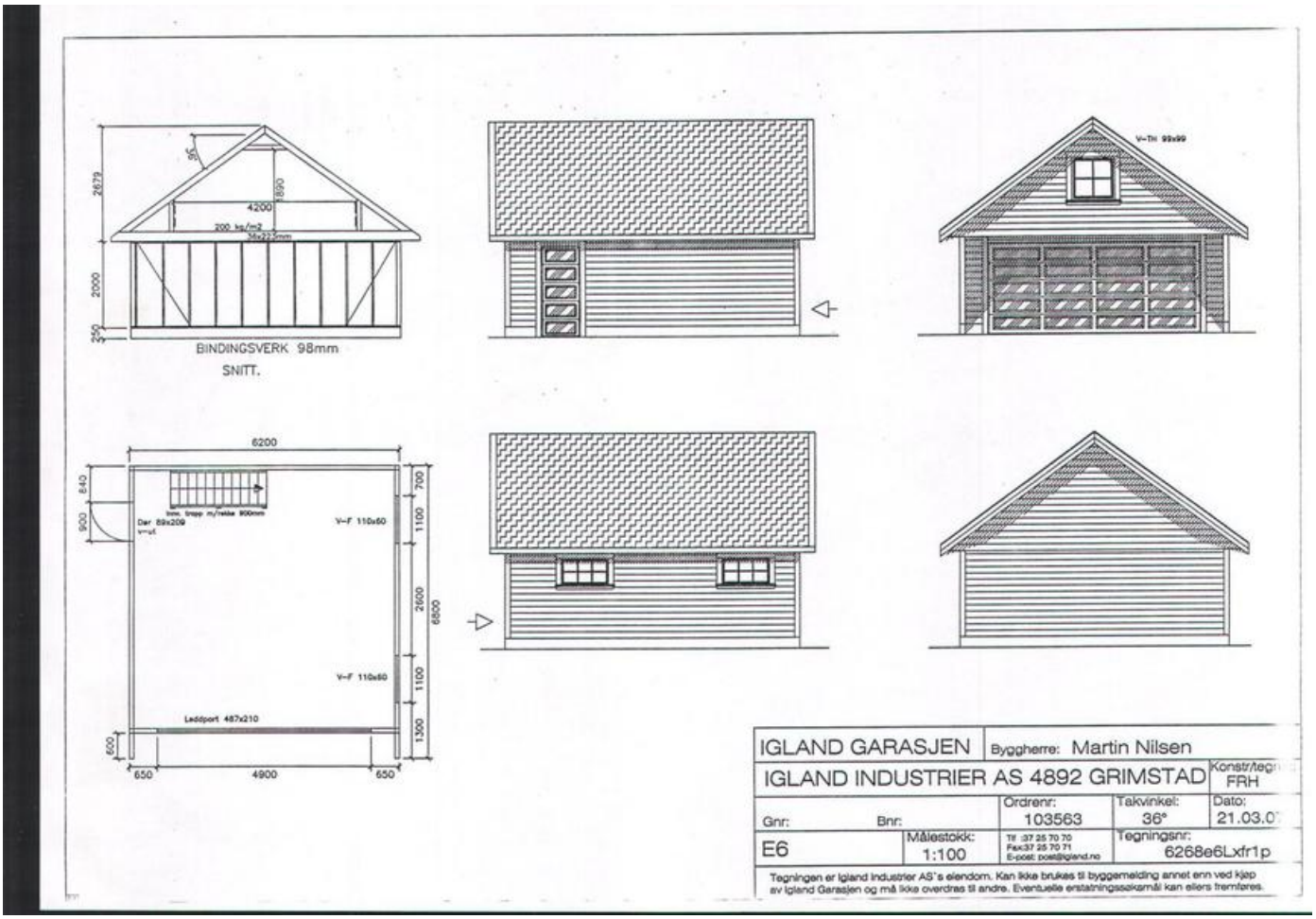
* I meldingssaker skriver tiltakshaver under

Gjentas med blokkbokstaver: C. EIKMO / MARTIN B. NILSEN

© Standard Norge Byggeblankett 5155 nov. 2005

Nr. 705155 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 11-2005/3-2006 RF


FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:34 Bnr.: 42 Rekv. nr.: 196/07
Areal: 820 m2
Veikode: 1926
Adresse: Einar Haflans vei 29
Eier: Se liste
Målestokk: 1:500 Ekv.: 1.0
Koordinatsystem: Drammen 1963
Kartblad: LOKAL 42
Grensemarkering: Sikker
Usikker
N
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Sign: JPO Dato: 14/03/07
Mer...
Einar Haflans vei
34/85
34/87
34/92
34/94
34/95
34/42
34/43
34/44
34/46
34/48
34/49
34/63
34/66
Y 14500
Y 14450
X 9050
29
31
33
60
62
64


2679
2000
350
4200
890
200 kg/m2
BINDINGSVERK 98mm
SNITT.
V-TH 99x99
6200
840
900
700
1100
2600
6800
1100
1300
600
650
4900
650
V-F 110x60
V-F 110x60
Leddport 487x210
IGLAND GARASJEN
Byggherre: Martin Nilsen
IGLAND INDUSTRIER AS 4892 GRIMSTAD
Konstr/tegn
FRH
Gnr:
Bnr:
Ordrenr:
103563
Takvinkel:
36°
Dato:
21.03.0
E6
Målestokk:
1:100
Tlf :37 25 70 70
Fax:37 25 70 71
E-post: post@igland.no
Tegningsnr:
6268e6Lxfr1p
Tegningen er Igland Industrier AS's eiendom. Kan ikke brukes til byggemelding annet enn ved kjøp
av Igland Garasjen og må ikke overdras til andre. Eventuelle erstatningskrav kan ellers fremføres.

DRAMMEN
KOMMUNE

Vår referanse
09/10098/3/ERLCAR
Arkivkode
GBNR 34/42
Deres referanse

Dato
14.09.2010

Block Watne AS
Bjørnstjerne Bjørnsons gate 110

3044 DRAMMEN

FERDIGATTEST - 34/42, EINAR HAFLANDSVEI 29
ENEBOLIG

Jfr. plan- og bygningslovens § 99

Anmodning om ferdigattest er mottatt 12.08.10

Tiltakshaver: Block Watne AS
Ansvarlig utførende: Block Watne AS m/ flere
Ansvarlig kontrollerende: Block Watne AS m/ flere

Gjennomført tiltak: enebolig

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon, jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg.

Gjennomført tiltak, eller deler av det, må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. Eventuell bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. plan- og bygningslovens § 93 nr.c.

I henhold til kommunens gebyrregulativ for behandling av byggesaker beregnes et gebyr på kr 750,- pr. time for medgått tid.
Påløpt gebyr kr. 750,-

Erling Carlsen
saksbehandler

Byplan
avd. byggesak

Engene 1, 3008 Drammen
Tlf. 03008, fax. 32 04 62 00
www.drammen.kommune.no
Org. nr. 939 214 895

Block Wine as
Nedre Strandgt. 9
3015 Drammen
Org. nr. 968 757 954

Rett kopi bekreftes: BA

TINGLYST
DAGBOKNR: 232545
12 MAI 2006
STATENS KARTVERK

DOKUMENTER TIL TINGLYSNING
STIKKLEDNINGER.

OVERENSKOMST:

Mellom eier av gnr. 34 bnr. 42 adresse, Einar Haflans vei 29
eier av gnr. 34 bnr. 95 adresse, Einar Haflans vei 27
og eier av gnr. 34. bnr. 93 adresse, Einar Haflans vei 25

Eier av gnr. 34 bnr. 95 og eier av gnr. 34 bnr. 93 gies rett til å legge stikkledning for vann, avløp og fjernvarme med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 34 bnr. bnr. 42.

Eier av gnr. 34 bnr. 93 gies rett til å legge stikkledning for vann, avløp og fjernvarme langs tomtegrense for gnr. 34 bnr. 95.

Gnr. 34 bnr. 95 og 93 gies fri adgang til gnr. 34 bnr.42 for nødvendig vedlikehold - og reperasjonsarbeider. Videre forplikter gnr. 34 bnr. 42, 95 og 93 seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelig.

Gnr. 34 bnr. 42,95 og 93 har felles forpliktelser for drift og vedlikehold av stikkledning fra tilknytningspunkt kommunalt anlegg til avgrening for gnr. 34 bnr. 42.

Gnr. 34 bnr. 95 og 93 har felles forpliktelser for drift og vedlikehold av stikkledning fra avgrening til bnr. 42 og frem til avgrening for bnr. 95.

Gnr. 34 bnr. 93 har ansvar for drift og vedlikehold av stikkledning fra avgrening til bnr. 95 og frem til egen bolig.

Dersom grunneierne (gnr. 34 bnr. 42,95 og 93) ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemur, flyttinger, utgravinger osv) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledninger, plikter grunneier i samråd med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledningen.
Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Drammen vann – og avløpsverk. Eventuelt anmeldelsespliktig byggetiltak anmeldes til bygningskontrollen.
Omkostninger ved eventuell flytting og / eller beskyttelse (kanal, vannrør) av ledningene er en sak mellom grunneierne og ledningseier som avgjør når slike tiltak eventuelt blir aktuelt.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen den stand det var før arbeidet ble satt i gang så langt dette er mulig.
Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseier forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst gjøres ved skjønn.
Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overenskomst kan tinglyses uten etter skriftlig samtykke med Drammen vann - og avløpsverk.

Drammen: 29.04.06

Eier av gnr 34 bnr. 42,95 og 93

.....

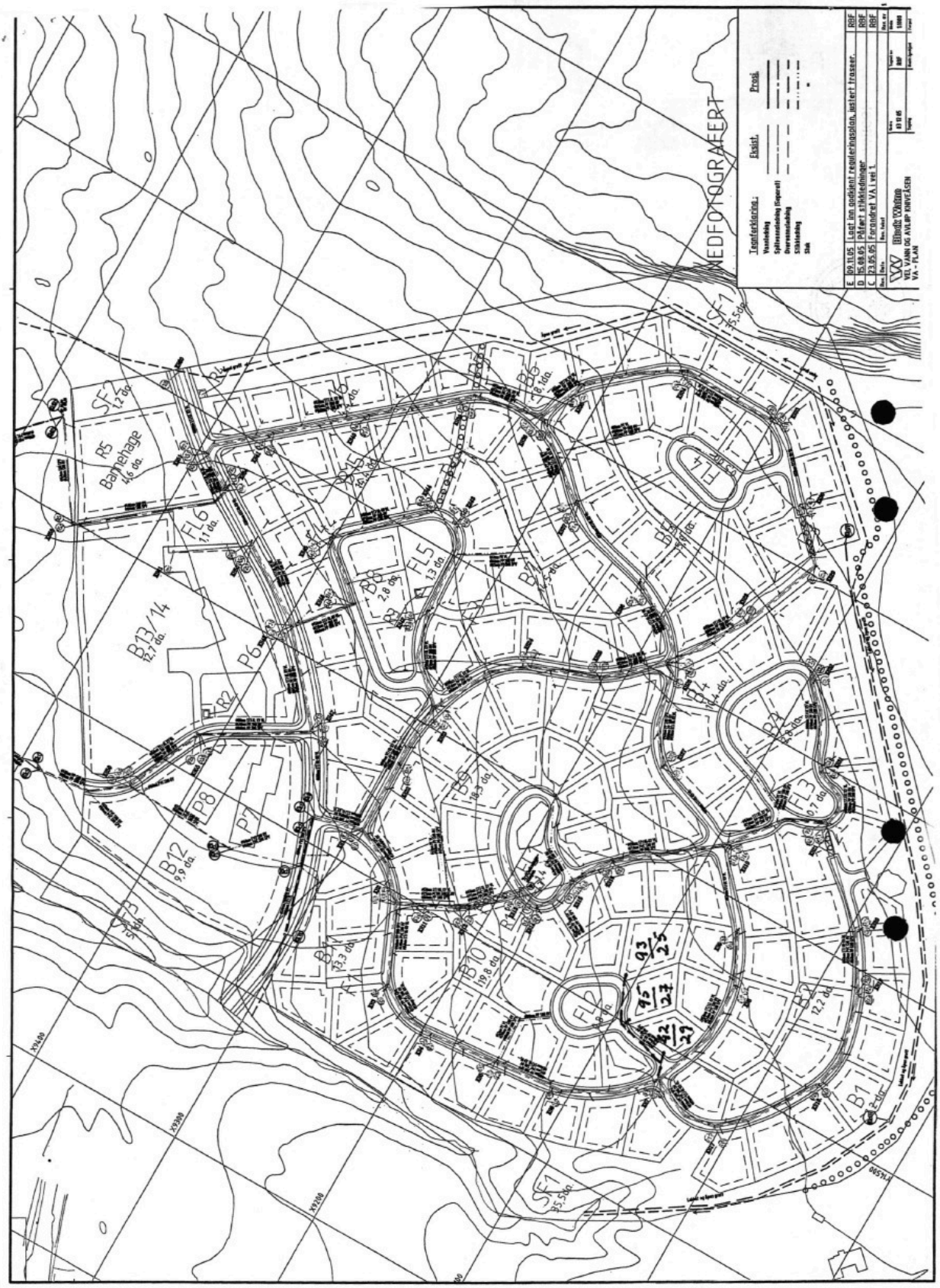
Ivar Strømsjordet
Advokat
DRAMMEN

Drammen:.....

Eier av gnr 34 bnr.....

.....

Doknr: 232545 Tinglyst: 12.05.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM


MEDFOTOGRAFERT
Tegnforklaring:
Eksist.
Prosj.
E 09.11.05 Lagt inn godkjent reguleringsplan, justert trasser. RHF
D 15.08.05 Påført x-/kildefilmer RHF
C 23.05.05 Forandret V/A, i vei 1. RHF
VEL VANN OG AVLØP KNIVÅSEN
V/A - PLAN
B1
B2
B3
B4
B5
B6
B7
B8
B9
B10
B11
B12
B13/14
R5 Barnehage
F1
F2
F3
F4
F5
F6
SF1
SF2
P6
P7
P8
R1
R2

TINGLYST
- 6 JULI 2004
DRAMMEN TINGRETT
DAGBOKNR.: 12606

ERKLÆRING FOR PROSJEKT "KNIVEÅSEN" DRAMMEN

I forbindelse med planlagt utbygging av **gnr. 34 bnr. 39** i Drammen, skal denne erklæring tinglyses på eiendommen og på de parseller som skilles ut fra denne.

1. Forpliktelser i forhold til private fellesanlegg

1.1. Vann- og/eller avløpsanlegg for utbyggingen kan legges over eiendommen.

1.2. Anlegget eies i fellesskap av Block Watne AS og eierne av parsellene skilt ut fra gnr. 34 bnr. 39 som påkobles anlegget. Etter at alle parseller er utskilt og påkoblet, eies anlegget i sin helhet av eierne av disse parseller med lik andel. Parseller som skilles ut fra gnr. 34 bnr. 39 har rett til tilknytning til anlegget.

1.3. Et flertall av eierne til fellesanlegget kan beslutte at det skal utbedres. Drammen kommune kan også pålegge utbedring av private tekniske anlegg.

1.4. Utgiftene til utbedring og vedlikehold fordeles med like stor andel på den enkelte eier uavhengig av hvilken strekning som blir benyttet. Utbedring av uforutsette brudd/lekkasjer kan iverksettes av den enkelte sameier. Utgiftene fordeles med like stor andel på den enkelte eier.

1.5. I forbindelse med vedlikehold og utbedring av anlegget kan det tas adkomst og gjøres inngrep på eiendommen. Eiendommen istandsettes slik den var før inngrepet, og utgiftene med istandsettingen fordeles på sameierne slik det er fastsatt i pkt. 1.4.

1.6. Det er avsatt plass for montering av postkassestativ. På parseller som grenser til innretninger som El-skap, lysmaster, fjernvarmesentral, trykkstasjon, avfallsplasser og andre fellesinnretninger kan det ikke utføres arbeid som kan skade eller vanskeliggjøre adkomst til eller vedlikehold av disse innretninger.

1.7. Plassering av kabelskap, trafokiosker og gatelys skjer i henhold til stedlig El-verks instruks for slike anlegg og i henhold til planer for området. Slike anlegg vil kunne plasseres innenfor eiendomsgrensene for enkelte parseller.

1.8. Veigrunn og ledningsgrunn vil i enkelte tilfeller gå inn på enkelte parseller. Eier av parsellen kan ikke av den grunn endre eller gjøre tiltak på disse anlegg.

1.9. Eier av utskilt parsell plikter å være medlem av beboerforening/velforening med formål blant annet drift og vedlikehold av alle tekniske anlegg og fellesanlegg som ikke overtas av kommunen. Kommunen har rett til å benytte veier for gjennomføring av kommunale oppgaver som renovasjon m.v..

2. Forpliktelser i forhold til kommunale anlegg

2.1. Kommunen har rett til å anlegge veiskråninger innenfor grensen for den enkelte parsell. Veiskråningen vedlikeholdes av eier av parsellen.

2.2. Kommunen har vederlagsfri rett til anlegg, drift, vedlikehold og fornyelse av offentlige ledninger over eiendommen. Skader på eiendommen som følge av slike arbeider erstattes ved minnelig overenskomst eller ved skjønn.

2.3. Ledninger og kummer må ikke overbygges. Det må heller ikke plasseres faste installasjoner nærmere enn 2 meter fra ledningen eller kummen. Endringer av terrengnivå over ledninger og kummer er ikke tillatt uten godkjenning fra Drammen kommune. Eventuelle kostnader dekkes av eier av parsellen.

2.4. Eier av parsellen har full gjerdeplikt mot offentlig vei og andre offentlige arealer.

3. Fjernvarme

Prosjektet skal leveres med fjernvarme levert fra Lindum Ressurs og Gjenvinning AS. Den enkelte parsell er forpliktet til å koble seg til anlegget. Det inngås standard avtale mellom Lindum Ressurs og Gjenvinning AS og eier av den enkelte parsell.

M.S.A KA

Block Watne AS

Forpliktelsen følger eiendommen, og kan ikke endres uten godkjenning av Lindum Ressurs og Gjenvinning AS.

4. Felles bestemmelser

4.1. Eier av den enkelte parsell skal avstå fra å utføre tiltak på parsellen som kan gjøre ledninger, kabler m.v. vanskelig tilgjengelig.

4.2. Skjæringer og fyllinger som kommer inn på den enkelte parsell skal ikke fjernes eller endres. Dette gjelder uansett om skjæringen/fyllingen er relatert til tomteareal, vei eller fellesareal.

4.3. Felles innkjørsel til flere parseller vil kunne ligge innenfor parsellens eiendomsgrense. Det er ikke anledning til å sette opp gjerde eller andre innretninger som hindrer innkjøring til de parseller som normalt skal benytte denne adkomsten.

4.4. Denne erklæring med de forpliktelser som heftes på eiendommen og de utskilte parseller kan ikke slettes uten samtykke fra Drammen kommune.

5. Utbyggingsavtale

Det er inngått utbyggingsavtale mellom eierne av gnr. 34 bnr. 2 og gnr. 34 bnr. 1 og Block Watne AS den 01.09.95. Gnr. 34 bnr. 39 er utskilt fra gnr. 34 bnr. 2, og utbyggingsavtalen er tinglyst på gnr. 34 bnr. 39.

Drammen, 25.06.04

Utbygger:

Block Watne AS

Lars Nilsen

Grunneier:

Målfrid Steinde Almquist

Målfrid Steinde Almquist (210336[redacted]

Henrik Almquist

Henrik Almquist (230322[redacted]

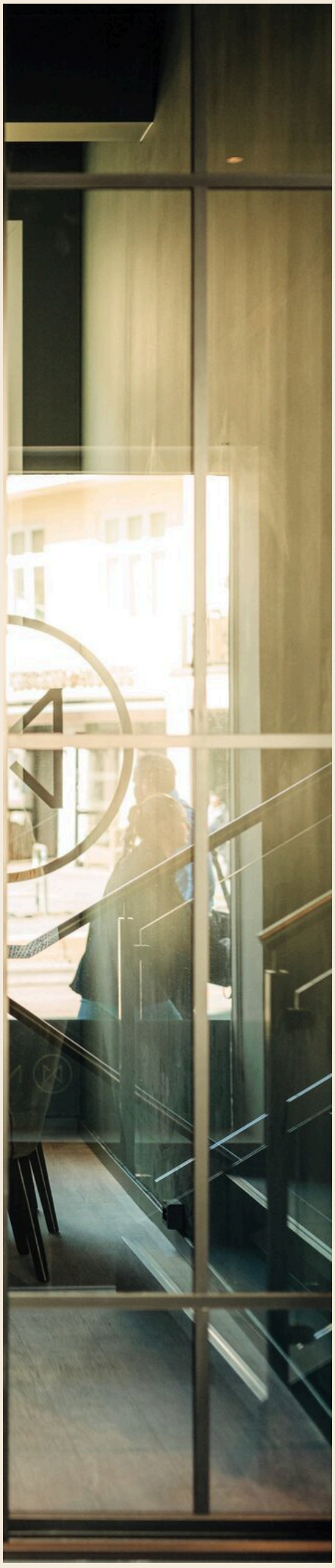
Block Watne AS

Velkommen til

Nordvik Drammen

I Drammensregionen har vi bred erfaring fra Drammen, Eiker, Lier, Sande og Svelvik. Vi vet hva som kjennetegner kjøperne i hvert av disse områdene og hva som skal til for å oppnå et resultat du er fornøyd med. Drammen er en by i sterk utvikling, og vi følger markedet tett for å gi deg råd som er oppdaterte og relevante når du trenger dem. Megleren din følger med deg hele veien og holder kontroll på alt det praktiske og formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

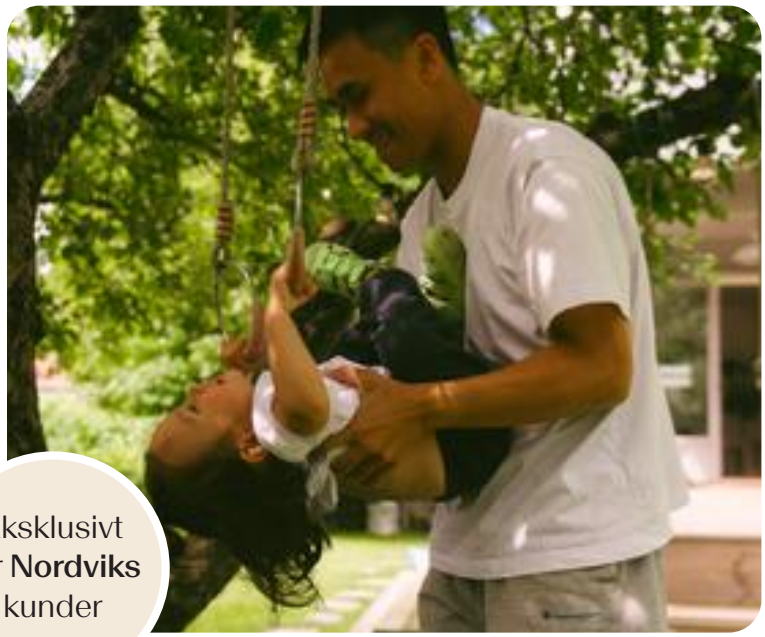


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
32 82 10 00

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 ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

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 ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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 kjøpers 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

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

HELP

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 tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller 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 budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0289/26

Budskjema

Bud mottatt: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Einar Haflans vei 29 3036 DRAMMEN
Matrikkel: Gnr 34, bnr 42 (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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sondre Engelhardt Skree

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
s.skree@nordvikbolig.no
901 88 991