

Briskebakken 22



Velkommen til

Briskebakken 22



Salgsoppgaven produsert 28. april 2025

Underlia

Velholdt og flott enebolig med dobbelgarasje og hybel - 5 sov - Solrike uteområder - Utsikt - Barnevennlig

Prisantydning	8 900 000,-
Omkostninger	223 850,-
Totalpris	9 123 850,-
BRA-i	220 kvm
Totalt BRA	239 kvm
Soverom	5
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1972

Megler	Christian Gjesdal Udgaard
Telefon	930 38 405
E-post	c.udgaard@nordvikbolig.no
Megler 2	John Aksel Floberg Sirevåg
Telefon	415 23 114
E-post	j.sirevaag@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Briskebakken 22 i Underlia!

Dette er en velholdt og flott enebolig med utleiemulighet og dobbelgarasje, beliggende i blidvei uten gjennomgangstrafikk.

Noen høydepunkter:

- 5 soverom
- Praktisk vaskerom
- 2 bad fra 2008 og 2012
- Stor og luftig stue/spisestue
- Vinterhage med varmekabler
- Solrike uteområder med terrasser og hage
- Oppgradert tak samt nye garasjeporter i 2012
- Dobbelgarasje på eiendommen med elbil-ladere
- Barnevennlig i blidvei uten gjennomgangstrafikk
- Nærhet til marka og flere turstier og badeplass
- Beliggende høyt og fritt med fantastisk utsikt
- Utleiemuligheter med hybel i underetasje

Arealer og innhold

BRA-i:	220 kvm
BRA-e:	19 kvm
Totalt BRA:	239 kvm
TBA:	86 kvm

Beskrivelse

Hoveddel
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. 2 boder, Toalettrom, Gang, Entré, 2 soverom
BRA-e: 14 kvm. Utebod, sportsbod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Gang
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 42 kvm.

Hybel
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad, Bod
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 28 kvm.

U. Etasje

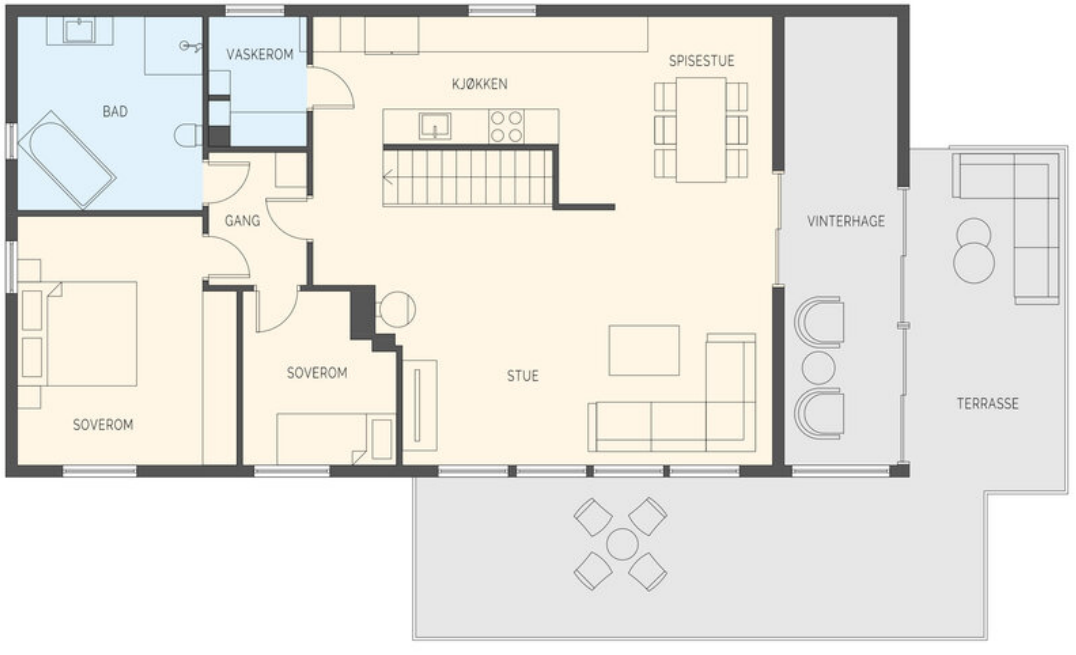


Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK

1. Etasje



Eiendomsfoto AS

illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

NORDVIK




ARIZONA
















ThinQ
LG






2001:l'odyssée
de l'espace































Informasjon

Briskebakken 22

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0127/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Liza Buene
Glenn Gjermundsen Buene
Thor Inge Buene

Kjøpesum og omkostninger
8 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
222 500,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
223 850,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
243 050,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
9 123 850,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
9 143 050,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1972

Antall soverom
5

Arealer
BRA-i: 220 kvm
BRA-e: 19 kvm
Totalt BRA: 239 kvm
TBA: 16 kvm

Beskrivelse:
Hoveddel
Underetasje:
BRA-i: 58 kvm. 2 boder, Toalettrom, Gang, Entré, 2 soverom
BRA-e: 14 kvm. Utebod, sportsbod
Total BRA: 72 kvm.
TBA: 16 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 120 kvm. Stue, Spisestue, Kjøkken, 2 soverom, Bad, Vaskerom, Gang
Total BRA: 120 kvm.
TBA: 42 kvm.

Hybel
Underetasje:
BRA-i: 42 kvm. Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad, Bod
BRA-e: 5 kvm. Bod
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 28 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse på ca. 42 m²
- Markterrasse hoveddel på ca. 16 m²
- Markterrasse hybel på ca. 28 m²

BRA-e:
- Bod på ca. 7 m²
- Sportsbod på ca. 7 m²
- Utebod hybel på ca. 5 m²
- Dobbelgarasje 36 m²

Solforhold

Selger opplyser: Solen kommer rundt klokken 09:00 på østsiden av huset, og rundt klokken 10:30 på framsiden av huset og går ned ca. klokken 20-20:30 på sommerstid.

Innhold

HOVEDDEL
1. Etasje: Gang, bad, vaskerom, kjøkken, stue, spisestue og 2 soverom.
U. Etasje: Entré, gang, 2 soverom, toalettrom og 2 boder.
Adkomst til markterrasse på ca. 16 m2 og terrasse på hele 42 m2.
To utvendige boder på til sammen ca. 14 m2.

HYBEL
U. Etasje: Entré, bad, bod, stue/kjøkken og soverom.
Adkomst til markterrasse på ca. 28 m2.

Standard

1. Etasje (hoveddel)

Stue / spisestue: Boligen har en stor og fin stue med gode møbleringsmuligheter. Stuen gir god plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Det er etablert peisovn som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet. I tillegg er det varmekabler i gulv. Stuen har store vinduer som bidrar til godt med naturlig lys og flotte utsiktsforhold. Videre er det naturlig plass for spisegruppe i tilknytning til kjøkkenet.
Adkomst til vinterhage og terrasse fra stuen med elektrisk markise som styrer med fjernekontroll.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2008 som er i en delvis åpen løsning med stue og spisestue. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som stekeovn og platetopp. Frittstående hvitevarer for øvrig. Waterguard er montert. Kjøkkenet har godt med arbeidsplass på benkeplate, samt gode oppbevaringsmuligheter i skuffer og skap.

Bad: Stort og pent flislagt bad fra 2008 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, frittstående badekar (2020), dusjkabinett og toalett. Det er innfelte downlights i tak for tilpasset belysning.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med flislagt gulv, og inneholder benkeplate med nisje for vaskemaskin, samt utslagsvask og vegghengte skap/hyller for oppbevaring.

Soverom: I denne etasjen finner du to gode soverom. Hovedsoverommet er meget romslig med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Det er etablert skyvedørsgarderobe hvor man enkelt kan organisere garderoben sin. Soverom 2 passer perfekt som barnerom eller gjesterom.

U. Etasje (hoveddel)

Hall: Stor flislagt hall med behagelige varmekabler i gulv. Det er etablert stor skyvedørdgarderobe med god plass til oppbevaring, samt kommode og skohyller.

Soverom: I boligens underetasje finner du to gode soverom. Begge soverommene gir plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap.

Toalettrom: Praktisk toalettrom med flislagt gulv og malte overflater. Rommet er utstyrt med vegghengt toalett og servant.

Boder: Flere boder tilhørende hoveddelen med god plass til diverse lagring.

U. Etasje (hybel)

Entré: Gang med plass til kommode for oppbevaring av yttertøy og sko.

Stue / Kjøkken: Åpen stue og-/kjøkkenløsning hvor stuen gir plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Lekkert kjøkken fra 2022 med integrerte hvitevarer som kjøl/fryseskap, platetopp, stekeovn og mikro. Komfyrvakt er montert.

Bad: Flislagt bad fra 2012 med varmekabler i gulv. Badet er utstyrt med servant med underskap, speil, dusjkabinettm toalett samt benkeplate med nisje for vaskemaskin samt utslagsvask.

Soverom: Soverom med plass for dobbelseng, nattbord og garderobeskap.

Parkering

Gode parkeringsmuligheter i egen dobbelgarasje på eiendommen. Det er montert elbil-lader i hver av garasjene.

Modernisering og påkostninger

2024:
- Satt opp lekestativ
- Utvidet terrasse ved hagestuen
- Ny trapp opp til huset, ny terrasse foran inngang og forlengelse av terrasse ved hybel, montert levegg og rekkverk på trapp ved hybel

2023:
- Installert WC i bod
- Ny oppvaskmaskin

2022:
- Flyttet soveromsvegg i hybel 0,5m inn i stuen, for å installere garderobeskap
- Installert kjøkken i hybel
- Nytt rekkverk på garasjetak

Arbeider utført av forrige eier:
- Oppgradert tak (2012)
- Installert radonpumpe (2012)
- Nye garasjeporter (2012)
- Bad i underetasje oppgradert (2012)
- Ny vedovn i underetasje (2014)
- Utebod frittstående (2018)
- Pergola markise på terrasse (2018)
- Hagestue (2020)

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier : Nytt bad 1etg 2012. Ny dusj 2 etg 2014. Nytt badekar 2 etg 2020. Utført av Åssiden Rør Installert toalett i WC i bod - 2023 - Egeninnsats.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier : Ny på bad i 1 etg i 2012.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier : Pålegg om å støpe såle i bunn av pipe, utført og utbedret umiddelbart etterpå Tak oppgradert i 2012 - egeninnsats /dugnad Ny trapp og terrasse foran hovedinngang ved egeninsats i 2024. Forlengelse av terrasse ved hybel -egeninnsats 2024.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, ufaglært.
Arbeid som er utført: Gravd ned dreneringsrør i plen på taket av garasjen - 2024.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært.
Foreligger det en samsvarserklæring? Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier: Autosikringer i skap for leilighetsdel. Opplegg 1 etg og 2 elbilladere i garasje. Ulike firmaer Ved installasjon av kjøkken i hybel 2022, ble det flyttet på stikkontakter og lagt opp nye kurser for komfyr og platetopp. Utført med egeninsats av huseier Thor Inge Buene (elektriker) VVB lagt opp med fast strømtilførsel - April 2025 - Thor Inge Buene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja. Når ble kontrollen utført? Info fra tidligere eier : 2016 målerbytte av ingeniør

Ivar Pettersen.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier: EL-Bil ladere installert i begge enheter av dobbelgarasje , første i 2019 og så i 2021. Samsvarserklæring i Boligmappa fra Elektriker Øst AS.

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Ifølge tidligere eier er det nedgrav oljetank på eiendommen. Det er ikke pålegg om å fjerne den. Oljeovn står fortsatt i 1.etasje men er da ikke i bruk.

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? Info fra forrige eier: Det er foretatt radon måling samt installert radon pumpe i 2014. Siste Radonmåling var i 2022. Verdi Long term: 17 bq pr m3, short term 1 day: 11 bq pr m3.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja. Beskriv: Info fra tidligere eier: Pålegg om å støpe såle i bunn av pipe, utført og utbedret umiddelbart etterpå (uvvist når dette var).

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei. Eventuell kommentar: Vaskekum på kjøkken hadde fargevandlinger etter dårlig vedlikehold av tidligere eier. Vi har brukt egnet vaskemiddel og impregnering for å forbedre utseende på vasken. Viktig at dette gjøres også i fremtiden. En skuff på kjøkken har en sprekk i laminatet på front. Limt og lakkert, synlig bare på nært hold.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja.
Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Ja.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja. Beskriv: Eiendommen er registrert med to boenheter.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Ja. Beskriv: Ifølge tidligere eier er det nedgravd oljetank på eiendommen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja. Beskriv: ifølge tidligere eier er tanken tømt og det er ikke noe pålegg om at den skal fjernes.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten 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:
- Grunnmur og fundament av betong.
- Saltakkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon og undertak av bord.
- Taktekking med takstein, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning.
- Etasjeskillere av trekonstruksjon.

Dobbelgarasje:
- Byggegrunn med ukjent oppbygging, kultmasser ikke kjent.
- Støpt betongfundament og gulv.
- Grunnmur og vegger i betong.
- Pulttakkonstruksjon i murkonstruksjon med opprinnelige lastberegninger.
- Antatt tekking med papp/membran. Plen på garasjetak.
- Leddport, elektrisk åpner.
- Innlagt strøm. Elbillader montert.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig takkonstruksjon grunnet påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon, manglende isolering av soilrør samt begrenset inspeksjonsmulighet i deler av kaldloftet.
- Utvendige vinduer grunnet registrert merker på vinduskarmen på soverommet i hoveddelen, i området ved dørhåndtaket.
- Innvendig overflater grunnet registrert en del slitasjegrad utover det en kan forvente (glipper i parkett om bom i flis).
- Pipe og ildsted grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
- Innvendige trapper grunnet åpninger i rekkverk er større enn forskriftskrav, håndløper bør monteres.
- Vannledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, og rør-i-rør systemet er ikke merket.
- Avløpsrør grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Ventilasjon grunnet påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det bør etableres mekanisk avtrekk/elektrisk vifte på vaskerom og toalettrom.
- Elektrisk anlegg grunnet ikke utført el-kontroll eller sjekk de siste 5 årene.
- Fuktsikring og drenering grunnet mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmur pga alder.
- Forstøtningsmurer grunnet påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Terrengforhold grunnet påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Utvendige vann- og avløpsledninger grunnet mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige ledninger.
- Oljetank grunnet manglende dokumentasjon på sanering av oljetank.
- Våtrom 1. etasje (overflater gulv, sluk/membran/tettesjikt, sanitærutstyr og

innredning) grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, avvik i fallforhold til sluk, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning og manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.
- Vaskerom (overflater gulv, sluk/membran/tettesjikt, ventilasjon) grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, avvik i fallforhold til sluk og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning. Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Overflater og konstruksjon toalettrom grunnet ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne, kun naturlig avtrekk.
- Overflater og innredning kjøkken
- Kjøkken hybel grunnet ikke montert lekkasjedeteksjon
- Våtrom U. Etasje hybel grunnet høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm, avvik i fallforhold, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membran og slukløsning og noe korrelasjon på speil.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Garderobeskap på det minste soverommet i 1. etasje
- Lampe over spisebord
- Kjøleskap i 2. etasje
- Vaskemaskiner

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.

Adgang til utleie

Boligen har en hybel som er del av boligen, med intern tilgang. Arealet er godkjent som rom for varig opphold og kan leies ut.

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn i stue i hoveddel og stue i hybel.
- Elektriske varmekabler på bad, stue, kjøkken, hagestue og hall/gang underetasje.
- For øvrig elektrisk oppvarming.

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

På eiendommen er det nedgravd oljetank.
Fra 1. januar 2020 ble det forbudt å fyre med mineralolje til oppvarming av

bygninger.

Der tanken er større enn 3200 liter:
Oljetanker som tas permanent ut av bruk skal graves opp. Kommunen kan i særlige tilfeller gi tillatelse til at tanker som permanent tas ut av bruk, rengjøres og fylles med sand, grus o.l. i stedet for oppgraving. Tas oljetanken midlertidig ut av bruk, for eksempel i påvente av omgjøring til biofyringsolje, skal tanken tømmes for olje og sikres mot påfylling.
For tanker under 3200 liter der kommunen ikke har besluttet at forurensningsforskriften likevel skal gjelde for disse tankene:
Det er ikke krav p.t. om at oljetanken fjernes, selv om den er permanent tatt ut av bruk. Det er krav til at eier av eiendommen sørger for at tanken ikke medfører forurensning.

Selger opplyser om at tanken er tømt, men ikke sanert.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 35 000 kWh for hele huset + hybel, inkludert lading av to el-biler. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 34 384,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 10 244,-
Avløp kr. 16 702,-
Renovasjon kr. 7 888,- (samarbeid renovasjon)

Oppgitt beløp er et estimat for hele året - endelig fakturert beløp kan avvike.
Fakturering skjer månedlig/kvartalsvis.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring kr 17 000,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Viken Fiber kr. 1 900,- pr mnd.
- Vedfyring ca. kr. 1 200 - 1 500,- per år. Kostnad vil variere ut ifra forbruk.

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

Formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2023:
Som primærbolig: kr 1 522 933
Som sekundærbolig: kr 6 091 730

Forsikring

Gjensidige
Polisenr: 87847381

TV/Internett/Bredbånd

TV og internett via Altibox.

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 803 kvm (Eiertomt)
Tomten er pent opparbeidet. Det er dobbelgarasje på eiendommen med gode

parkeringsmuligheter. Trappeadkomst opp til boligen, samt terrasse foran inngangsparti. Flotte plenarealer med diverse beplatning og prydbusker, samt to epletrær og et lite morelltre i hagen. Flere uteplasser med gode solforhold og fantastisk utsikt. Hagestuen ble etablert i 2020 og pergola med markise i 2018. Utvendig redskapsbod satt opp i 2018.

Eiendommen er beliggende i blindvei uten gjennomgangstrafikk, samt enkel tilgang inn til marka.

Adkomst

Se kartskisse i annonse. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Radonmåling

Forrige eier opplyste om at det er foretatt radonmåling samt installert radonpumpe i 2014. Siste radonmåling ble utført i 2022. Verdi Long Term: 17bq per m3, Short Term 1 day: 11 bq pr m3.
Verdien er lavere enn tiltaksgrensen på 100 becquerel per kubikkmeter.For mer informasjon se https://www.dsa.no/radon.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Denne eneboligen ligger i et meget naturskjønt og hyggelig boligområdet i Underlia med nærhet til marka. Her ligger du høyt og fritt med nærhet til flotte tur- og rekreasjonsområder.

Boligen grenser til flott tur- og lysløype som tar deg videre til perler som Landfalltjern, Hamborgstrømskogen og Hvalsdammen. Det er også en veldig flott gangvei ned til byen som mange benytter som veien til jobb. Underlia er et rolig og veletablert boligområde med hovedvekt på eneboliger og leiligheter. Her ligger du tilbaketrukket fra byen og kan nyte den gode utsikten, samtidig som at du bare er noen få minutters biltur unna alt av byens servicetilbud. Fra boligen er det kort gangavstand til bussholdeplass med god kommunikasjon retning sentrum, og øvrige bydeler.

Bare få minutter med bil unna finner du alt av byens servicetilbud. Her har du et rikt utvalg av dagligvarebutikker, som feks Rema 1000 i Vinjes gate. Med Bragernes torg som utgangspunkt har du tilgang til flere kjøpesentre, nisjebutikker og et rikt utvalg av kafé og restauranter. Backstube eller La Boulangerie holder søndagsåpent og tilbyr et rikt utvalg av bakevarer til søndagskaffen. I tillegg til handel- og servicetilbud tilbyr også Bragernes fine turmuligheter langs elva. Her strekker det seg en flott gangvei langs elvebredden, som ved hjelp av de ulike broene kan gjøres til en fin runde. Papirbredden og Ypsilon er et flott turmål, med både butikk og kulturtilbud.

Bebyggelse

Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger, samt rekkehus og noen flermannsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Fra boligen er det kort vei til bussholdeplass med spredte avganger på linje 14. Hyppigere avganger i rushtiden. Adkomst til Underlia ca. hver time. Du kan også ta linje 61 ved Sokkaveien som er ca. 10 minutters gange fra boligen. Fra Bragernes er det et god kommunikasjon videre, med blant annet hyppige togavganger fra Drammen stasjon mot både Oslo og Kongsberg. Fra Drammen Stasjon bruker man ca. 27 minutter til Nationaltheateret. Flytoget har avganger 3 ganger i timen og tar deg til Oslo Lufthavn Gardermoen på ca. 60 minutter.

Skoler og barnehager

Bragernes har et godt utvalg av barnhager, hvorav er 5 kommunale og er 6 er private.
Nærmeste barneskole er Øren barneskole, og nærmeste ungdomsskole er Børresen ungdomsskole.
Det er flere videregående skoler i Drammen, samt Universitet.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 13.04.1973.

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.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 08.08.1970. Tegningene stemmer ikke helt med dagens bruk. Det er gjort flere endringer i rominndelingen, blant annet etablert et ekstra soverom i underetasje hoveddel, utvidet bad og innlemmet boder, flyttet noen vegger i hoveddel og utvidet kjøkken, samt flyttet inngangspartiet til hoveddel til underetasjen.
Det opplyses også om at hagestuen er kledd igjen. En slik endring krever godkjent søknad og ferdigattest på fasadeendringer.
Det foreligger ikke godkjente tegninger eller ferdigattest for endringer og arbeider som er utført. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjent vedtak for oppføring av dobbel garasje datert 13.05.1976.
Det foreligger godkjent tegning for utvidelse av veranda datert 13.07.2010.

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

Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel 2014-2036 (05.10.2015) med reguleringsformål til nåværende boligbebyggelse.

Gjeldende regulering:
- Regulering av Underlia til boligområde (18.08.1964) med reguleringsformål til boliger og gangvei.

Relaterte planer:
- Granbakken og Hans Hansens vei, endring av reguleringsplan (30.01.2001)
- Reguleringsplan for Bragernesåsen og Hamborgstrømskogen - Drammen kommune (27.05.2008).

Regulering under arbeid:
- Kommunedelplan for FV 283 Rosenkrantzgata

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/115/25:
24.11.1967 - Dokumentnr: 2027 - Bestemmelse om vann- og kloakkledning
Bestemmelser om bebyggelse, veier og diverse ledninger.
Kommunen er fritatt for gjerdeplikt.
Kjøperen må tåle at det trekkes ledninger over tomten.
Trær på tomten må ikke hugges uten samtykke.

07.04.2025 - Dokumentnr: 389603 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS
Org.nr: 814 449 912
Elektronisk innsendt

23.11.1967 - Dokumentnr: 903026 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:114 Bnr:868

01.01.2020 - Dokumentnr: 260227 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0602 Gnr:115 Bnr:25

01.01.2024 - Dokumentnr: 751307 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3005 Gnr:115 Bnr:25

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

Det ble gjennomført tilsyn med med fyringsanlegget den 08.12.2022. Følgende avvik ble avdekket:
1) Gamle slukkeapparater. Deres anbefaling til teknisk løsning er at håndslukkingsapparatene settes i driftsmessig stand eller at det monteres godkjente husbrannslanger i boenhetene.

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

anonymisert form.

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre 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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,15% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 101 200,-
Grunnpakke Hus kr. 13 900,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 700,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. 3 900kr.

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 800,-

Samlet skal selger betale kr. 189 001,- 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 29. april 2025

Megler

Christian Gjesdal Udgaard, Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 93038405

Megler 2

John Aksel Floberg Sirevåg, Eiendomsmegler
Tlf. 41523114

Meglerforetaket

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

Vedlegg

Briskebakken 22

Tilstandsrapport

Enebolig
Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
DRAMMEN kommune
gnr. 115, bnr. 25

Sum areal alle bygg: BRA: 275 m² BRA-i: 220 m²



Befaringsdato: 10.04.2025 **Rapportdato:** 20.04.2025 **Oppdragsnr.:** 22134-1238 **Referansenummer:** SO2671

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig

Emil Nguyen

Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no
461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © 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.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
- Grunnmur og fundament av betong.
- Saltakkonstruksjon med takstoler i trekonstruksjon og undertak av bord.
- Taktekking med takstein, takrenner og nedløp i plastbelagt stål.
- Yttervegger i bindingsverk med utvendig trekledning.
- Etasjeskillere av trekonstruksjon.

Oppvarming:
- Peisovn i stue i hoveddel og stue i hybel.
- Elektriske varmekabler på bad, stue, kjøkken, hagestue og hall/gang underetasje.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1972

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med takstein.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Ytterveggene over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeåret. Utvendig kledning består av liggende trekledning. På forsiden av underetasjen er den originale murforblendingen.

Takkonstruksjonen er et saltak oppført i trekonstruksjon med takstoler.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2006. I hagestuen er det enkelte vinduer fra 2020.

Hoveddelen har standard ytterdør i tre med glassfelt fra 2007, og hybeldelen har tilsvarende dør fra 2012. På soverommet er det terrassedør i malt tre fra 2006, med adkomst til fransk balkong. Boligen har skyve-/balkongdør i malt tre fra 2020 med adkomst til hagestue.

Boligen har tre terrasser: én terrasse på ca. 42 m², én markterrasse til hoveddelen på ca. 16 m², og én markterrasse tilknyttet hybelen på ca. 28 m². Alle terrassene er tekket med terrassebord og har rekkverk i trekonstruksjon.

Hovedinngangen har støpt trapp og platting. Trapp til terrasse er utført i tre med åpent rekkverk. Ved inngangspartiet til hybelen er det en tretrapp.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Parkettgulv.
- Malt betonggulv.

Vegger:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malt betong/murvegger.

Himling:
- Malte plater.
- Trepanel.
- MDF-plater.
- Takessplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Radonpumpe ble installert i 2014, og det er gjennomført nye målinger i 2022.

Pipen er murt i tegl, med sotluke plassert i kjellerstue. Det er montert peisovn i både stue og kjellerstue.

Rommet har betonggulv og vegger i betong/mur.

Boligen har en tett tretrapp med malte vanger og inntrinn. Rekkverk og håndløper er utført i treverk med malte overflater.

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad hoveddel:
Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast, ukjent membran/tettesjikt.

Sanitærutstyr og innredning:
- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.
- Badekar. (2020)

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

Vaskerom:
Vegger og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt.

Sluket er av plast, ukjent membran/tettesjikt.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon via vegg ventil.

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

Sluket er av plast, ukjent membran/tettesjikt.

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

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Beskrivelse av eiendommen

- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken hoveddel:
Innredning:
- Glatte fronter.
- Sprueplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)
- Oppvaskmaskin. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Wateguard montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken hybel:
Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Wateguard ikke montert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom:
Veggene har malte overflater, mens gulvet har fliser.

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via dørspalte.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er utført i plast og kobber.

Avløpsrør av plast og soilrør.

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

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i toalettrommet.

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Boligen har fundament og grunnmur i støpt betong, med vegger mot terreng utført i lettklinkerblokker og betong.

Det er stedvis registrert synlig fuktsperre (knotteplast) langs deler av husets bakside.

I bakkant av hagen står en eldre forstøtningsmur.

Boligen ligger i skrånende terreng.

Boligen har en oljetank på tomta.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Boligen er opprinnelig oppført som en enebolig med hybel, men det er gjort endringer i rominndelingen. Det er usikkert om det foreligger godkjente tegninger eller ferdigattest for senere tilbygg.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

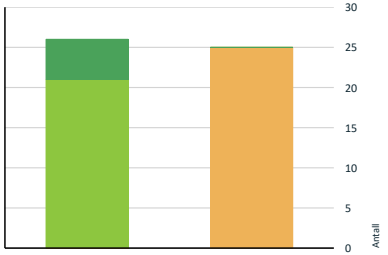
Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

10.2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Tomteforhold > Oljetank	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Kjøkken > Underetasje hybel > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje hybel > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1972

Kommentar
Hentet fra eiendomsverdi.

Tilbygg / modernisering

2020	Tilbygg	Hagestue

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein og ble omlagt i 2012, og er besiktet fra takmøne.
Taket fremstår vedlikeholdt og i normal stand på synlige deler av tekkingen, i tråd med hva som kan forventes ut fra alder.
Visuell inspeksjon avdekket ingen skader eller avvik.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Vannet føres i rør og videre til terreng.
Pipen er beslått med fotbeslag. Det er montert takstige som gir tilkomst til pipen.
Renner og nedløp fremstår i normal stand, noe vedlikehold/rengjøring må påregnes.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Veggkonstruksjon

Ytterveggene over grunnmur er oppført i bindingsverk fra byggeåret.
Utvendig kledning består av liggende trekledning, opplyst å være fra 2008.
På forsiden av underetasjen er den originale murforblendingen fra byggeåret.

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen er et saltak oppført i trekonstruksjon med takstoler, basert på lastberegninger fra byggeåret.
Undertaket består av bordkledning fra samme periode.
Loftet er et kaldtloft med gulv på deler av arealet og mulighet for lagring.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Adkomst skjer via loftsluke med nedfellbar stige fra soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Soilrør (avløpslufting) på kaldtloft er ikke isolert, noe som kan medføre kondens og fare for fuktskader. Isolasjonen ligger stedvis tett inntil undertaket, noe som kan begrense lufting av loftsrommet. Konstruksjonen er kun inspisert der det er lagt gulv, noe som gir begrenset tilgang til hele loftet.

Det er registrert misfarging i undertaket, som antas å skyldes tidligere fuktpåvirkning. Det ble ikke registrert tegn til aktiv fukt, men videre kontroll bør påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 settes på grunn av registrerte fuktmerker i undertaket, manglende isolering av soilrør samt begrenset inspeksjonsmulighet i deler av kaldloftet.



TG 2 Vinduer

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, hovedsakelig fra 2006. I hagestuen er det enkelte vinduer fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

- Det er registrert merker på vinduskarmen på soverommet i hoveddelen, i området ved dørhåndtaket.

Normal tid for utskifting av trevinduer er 20-30 år.
Normal tid for kontroll og justering av vinduer og hengslede er 2-8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

TG 2 er satt ettersom mer enn halvparten av forventet levetid er oppbrukt for vinduene fra 2006.
Det ble ikke registrert avvik ved befaringen, med unntak av ett vindu med merker, men alderen tilsier at vedlikeholdsbehov kan oppstå i løpet av de kommende årene.



TG 1 Dører

Hoveddelen har standard ytterdør i tre med glassfelt fra 2007, og hybeldelen har tilsvarende dør fra 2012.
På soverommet er det terrassedør i malt tre fra 2006, med adkomst til fransk balkong.

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

Tilstandsrapport

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

Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene.

TG 1 Skyvedør-/terrassedør

Boligen har skyve-/balkongdør i malt tre fra 2020 med adkomst til hagestue.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har tre terrasser: én terrasse på ca. 42 m², én markterrasse til hoveddelen på ca. 16 m², og én markterrasse tilknyttet hybelen på ca. 28 m².
Alle terrassene er tekket med terrassebord og har rekkverk i trekonstruksjon.

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

TG 1 Utvendige trapper

Hovedinngangen har en støpt trapp og platting med håndløper.
Trappen opp til terrassen er utført i tre, med åpent trinn og rekkverk.
Ved inngangspartiet til hybelen er det en tretrapp med rekkverk.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv:
- Fliser.
- Parkettgulv.
- Malt betonggulv.

Vegger:
- Trepanel.
- Malte plater.
- Malt betong/murvegger.

Himling:
- Malte plater.
- Trepanel.
- MDF-plater.
- Takessplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

- Det er registrert noe glipper i parkettgulv i hybel.
- Det er stedvis bom i fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Det ble ikke påvist unormal svikt, og mindre skjevheter anses som normale.
Toleransekravet er på <10 mm lokalt og <15 mm totalt.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert noen retningsavvik som overstiger disse kravene.

TG 0 Radon

Det foreligger dokumentasjon på radonmåling.
Radonpumpe ble installert i 2014, og det er gjennomført nye målinger i 2022.
Resultatene viser verdier godt under grenseverdiene, med langtidsmåling på 17 Bq/m³ og korttidsmåling (1 døgn) på 11 Bq/m³.

Årstall: 2014 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er murt i tegl, med sotluke plassert i kjellerstue.
Det er montert peisovn i både stue og kjellerstue.
I underetasjen er det installert en parafinbrenner i skap ved pipen, tilkoblet en automatisk løfter plassert i kottet under trappen.

Feierens tilsyn i 08.12.2022 avdekket ingen skader eller anmerkninger på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

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

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rommet har betonggulv og vegger i betong/mur.
Hulltaking er ikke vurdert som nødvendig på grunn av konstruksjonens oppbygning.
Det er utført fuktmåling på overflater av gulv og vegger uten at det ble registrert unormale verdier.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har en tett tretrapp med malte vanger og inntrinn.
Rekkverk og håndløper er utført i treverk med malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
• Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

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

TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendige dører består av både glatte, malte dører og fyllingsdører.
Ved befaring var det ingen tegn til skader eller avvik, utover det som forventes av normal bruksslitasje.

Tilstandsrapport

Generelt anbefales jevnlig vedlikehold av karmer og dørblader, inkludert rengjøring og overflatebehandling ved behov.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene er flislagte, og himlingen består av malte plater.
Det er registrert enkelte mindre, overflatiske hakk i flisene.
Overflatene fremstår ellers i normal stand, uten synlige tegn til skader eller avvik på verken vegger eller himling.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert 11 mm fall fra terskel til dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade. Selv om dusjing skjer i et dusjkabinett og badekar som leder vannet direkte til sluket, oppfyller ikke fallet kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Ved lekkasjer fra servant eller sisterne kan dette føre til stående vann, som kan øke risikoen for fuktskader.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Gjenværende levetid: 8 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.





1. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

- Innredning med nedfelt servant.
- Vegghengt speil.
- Veggmontert klosett.
- Dusjkabinett.
- Badekar. (2020)

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

TG 2 settes på grunn av manglende synlig drensåpning fra den innebygde sisternen.
Det finnes heller ikke dokumentasjon som bekrefter en godkjent løsning uten drensåpning.

Konsekvens/tiltak
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

1. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



1. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Tilstandsrapport

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i vaskerommet mot badet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert 8 mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

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 > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Gjenværende levetid: 8 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

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

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

- Utslagsvask.
- Opplegg for vaskemaskin.

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

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk via naturlig ventilasjon via vegg ventil.

Vurdering av avvik:
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det var allerede et inspeksjonshull i veggen i gangen mot vaskerommet, fra forrige takstmann.
Det er utført fuktsøk på området, og målinger med Protimeter MMS indikerer ingen tegn til fuktighet i veggen.
Fuktmålinger er også utført på gulvflisene og i områdets fuktsoner, uten funn av fukt.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Generell

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

UNDERETASJE HYBEL > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er registrert 12 mm fall fra terskel til slukrist.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

TG 2 settes da fallet fra terskel til sluk er manglende eller utilstrekkelig, noe som kan medføre vannansamling på gulvet og mulig skade. Selv om dusjing skjer i et dusjkabinett som leder vannet direkte til sluket, oppfyller ikke fallet kravene som gjaldt på byggetidspunktet. Ved lekkasjer fra servant eller vaskemaskin kan dette føre til stående vann, som kan øke risikoen for fuktskader.

For å utbedre dette bør gulvet justeres slik at det har tilstrekkelig fall mot sluket. Dette kan innebære å legge nytt gulv eller justere eksisterende gulvhelling for å sikre riktig vannavrenning.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Gjenværende levetid: 12 år.
Forventet levetid for membran: 25 år.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 settes da mer enn halvparten av brukstiden er passert for membranløsningen og slukløsningen, noe som øker risikoen for vanninntrenging og fuktskader. Det er ikke registrert noen avvik eller skader, men tatt alder i betraktning vil det være behov for oppgradering av tettesjikt og sluk i de kommende årene.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

- Innredning med nedfelt servant.
- Innredning med nedfelt kum.
- Vegghengt speil.
- Toalett.
- Dusjkabinett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

- Det er registrert noe korrosjon på speil.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk via elektrisk styrt vifte.
Rommet har tilluft via luftspalte.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og anlegget fungerer tilfredstillende.
Ventilasjonen er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.



UNDERETASJE HYBEL > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke utført da dette ikke var fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Kun veggen med dør tillater dette.
Byggessaksskyndig vurderer hulltaking i dette område som upraktisk å bore hull her, da området ikke er utsatt for vann.

Det ble utført fuktsøk på overflater, og målinger med Protimeter MMS viste ingen tegn til fukt.
Fuktmålinger på gulvfliser og i fuktsoner viste heller ingen unormale fuktverdier.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Sprutеplate over kjøkkenbenk.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap. (frittstående)
- Oppvaskmaskin. (frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt ikke montert.
- Waterguard montert.

Tilstandsrapport

Det anbefales å montere komfyrvakt for å forhindre potensielle brann skader, selvom det ikke var krav om på oppføringstidspunktet.

Det er registrert sprekk/riss på en skuff på kjøkken.

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

Årstall: 2008 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Innredning:
- Glatte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Micro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Kjøl/fryseskap.

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard ikke montert.

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

Årstall: 2022 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

UNDERETASJE HYBEL > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:
Veggene har malte overflater, mens gulvet har fliser.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

Sanitærutstyr og innredning:
- Vegghengt toalett.
- Servant.

Ventilasjonen er begrenset til naturlig avtrekk via dørspalte.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er utført i plast og kobber.
Boligen har rør-i-rør-system med åpen samlestokk plassert på toalettrommet (ikke montert i skap).
Vannmåler og hovedstengekran er plassert i bod.

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.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast og soilrør.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Innvendige avløpsrør har en middels alder, noe som gir en moderat sannsynlighet for skader.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 er gitt for installasjoner fra byggeåret. Plastrørene antas å være lagt i forbindelse med en senere oppgradering av badet.
Det ble ikke observert avvik ved befaringen, men eldre røranlegg innebærer økt risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Det bør etableres mekanisk avtrekk/elektrisk vifte på vaskerom og toalettrom.

Konsekvens/tiltak
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 2 settes da boligen kun har naturlig ventilering på vaskerom og toalettrom.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG 0/1

TG 1 Varmtvannstank

Oso varmtvannstank på ca. 300 liter og plassert i toalettrommet.

Gjenværende levetid: 2 år.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Den er kun visuelt inspisert, og det er ikke observert noen tegn til skader eller avvik på bereder.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2016

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæring og sluttkontroll på el-bil lader, Elektriker Øst AS - 2021
   Samsvarserklæring og sluttkontroll på øking av OV, Elektriker Øst AS - 2021
   Samsvarserklæring installasjon av kjøkken hybel, Thor Inge Buene - 2025
   Samsvarserklæring fastmontert stikkontakt vvb, Thor Inge Buene - 2025

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

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja TG 2 settes fordi det ikke har vært el-kontroll eller sjekk av sikringsskapet de siste fem årene, og befaringen er begrenset til visuell inspeksjon. Den bygningssakkyndige har kun kontrollert synlige komponenter og sikringsskapet.



TG 0 Brannstekniske forhold

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

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

Boligen har brannslokkingsutstyr og røykvarslere i henhold til forskriftskrav.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det har ikke vært mulig å kontrollere eventuell fuktmembran eller drenering.
Dette antas utført i tråd med vanlig praksis på byggetidspunktet.

Det er stedvis registrert synlig fuktsperre (knotteplast) langs deler av husets bakside.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Boligen har fundament og grunnmur i støpt betong, med vegger mot terreng utført i lettklinkerblokker og betong.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke registrert horisontale, vertikale eller diagonale sprekker. Grunnmuren vurderes å være i normal teknisk stand, uten synlige tegn til skader eller behov for umiddelbare tiltak.

Grunnmuren fremstår i normal stand, med slitasje i tråd med alder og bruk.

TG 2 Forstøtningsmurer

I bakkant av hagen står en eldre forstøtningsmur. Muren ble kledd med panel i 2018, og det er lagt takstein på toppen av konstruksjonen.

Årstall: 2018 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det har ikke vært mulig å kontrollere eventuelt fundament, drenering eller drenerende masser til støttemuren. Det antas at dette er utført i tråd med vanlig praksis på byggetidspunktet. Forstøtningsmurene har skjevheter som antas å skyldes setningsskader.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Konstruksjonen bør følges opp jevnlig. Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men gitt alder og tilstand kan skader oppstå uten forvarsel. Det er derfor ikke beregnet akutte kostnader, men det må påregnes utgifter til vedlikehold eller oppgraderinger ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.
Det er ikke mulig å kontrollere eventuell fuktmembran/fuktsperre eller drenering.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapport

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

Det er registrert at dette kravet ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
Anbefalt terrengfall er 1:50 over en bredde på tre meter fra grunnmuren rundt hele boligen.

Konsekvens/tiltak
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Konstruksjonen bør følges opp over tid. Det er ikke registrert behov for umiddelbare utbedringer, men på grunn av alder kan skader oppstå plutselig. Det er ikke lagt inn umiddelbare tiltak, men det må påregnes vedlikehold eller tiltak ved fremtidige endringer eller skader.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Stikkledninger i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

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

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

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

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

TG 2 Oljetank

Basert på tidligere opplysninger skal det fortsatt ligge en oljetank på eiendommen.
Tanken skal være tømt, men er ikke sanert.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:

- Det mangler dokumentasjon på sanering av oljetank.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
Ukjent byggeår

Standard
Normal standard for en dobbel garasje.

Vedlikehold
Ingen behov for umiddelbare vedlikeholdstiltak registrert.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse
Dobbelgarasje:
- Byggegrunn med ukjent oppbygging, kultmasser ikke kjent.
- Støpt betongfundament og gulv.
- Grunnmur og vegger i betong.
- Pulttakkonstruksjon i murkonstruksjon med opprinnelige lastberegninger.
- Antatt tekking med papp/membran. Plen på garasjetak.
- Leddport, elektrisk åpner.
- Innlagt strøm. Elbillader montert.

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

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

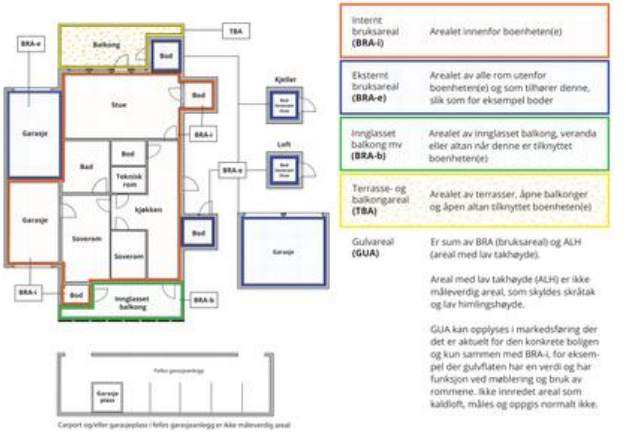
Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b
Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	120			120	42
Underetasje	58	14		72	16
Underetasje hybel	42	5		47	28
SUM	**220**	**19**			**86**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Stue, Spisestue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2, Bad, Vaskerom, Gang		
Underetasje	Bod, Bod 2, Toalettrom, Gang, Entré, Soverom, Soverom 2	Utebod, Sportsbod	
Underetasje hybel	Stue/kjøkken, Entré, Soverom, Bad, Bod	Bod	

Kommentar

TBA:
- Terrasse på ca. 42 m²
- Markterrasse hoveddel på ca. 16 m²
- Markterrasse hybel på ca. 28 m²

BRA-e:
- Bod på ca. 7 m²
- Sportsbod på ca. 7 m²
- Utebod hybel på ca. 5 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar: Boligen er opprinnelig oppført som en enebolig med hybel, men det er gjort endringer i rominndelingen. Det er usikkert om det foreligger godkjente tegninger eller ferdigattest for senere tilbygg.

I hovedsak er det bruken av rommene ved befaringen som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM, dette betyr at rommene kan defineres både som P-ROM eller S-ROM selv om de er i strid med byggeforskriftene å være måleverdige etter NS 3940.

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er ukjent om det foreligger branncellebegrensende konstruksjon mellom hoveddelen og hybeldelen.
Det anbefales ytterligere kontroll for å avklare om dagens løsning oppfyller krav til branncelleinndeling i henhold til gjeldende forskrift.
Det er kun registrert en lett vegg mellom hoveddel og hybeldel, noe som normalt ikke tilfredsstiller kravene til brannmotstand.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Dobbel garasje på ca. 36 m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Tegninger av bygningen er ikke fremlagt takstmann. Tegninger kan likevel foreligge hos kommunen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	207	13
Garasje	0	36

Kommentar

Enebolig

S-rom hoveddel:
- Bod 1 på ca. 6 m²
- Bod 2 på ca. 6 m²

S-rom hybel:
- Bod på ca. 1 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Glenn Gjermundsen Buene	Kunde
	Thor Inge Buene	Kunde
	Liza Buene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	115	25		0	803.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Briskebakken 22

Hjemmelshaver

Buene Glenn Gjermundsen, Buene Liza, Buene Thor Inge

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et etablert og attraktivt boligområde med utsikt, gode solforhold og kort vei til marka.
Rolig og barnevennlig beliggenhet i blindvei, uten gjennomgangstrafikk.
Nærhet til skoler, barnehager, fritidstilbud og Bragernes sentrum med alle byens fasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert for boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt, opparbeidet med gressplen, beplantning og prydbusker. Asfaltert gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
8 600 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring (Øking av OV) Elektriker Øst AS - 2021			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring (EL-bil lader) Elektriker Øst AS - 2021			Gjennomgått		Nei
Salgsoppgave - 2022			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring (fast montert stikk vvb) Thor Inge Buene - 2025			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring (installasjon av kjøkken hybel) Thor Inge Buene - 2025			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	20.04.2025	

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN
Gnr 115 - Bnr 25
3301 DRAMMEN

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/SO2671

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Buene, Liza	9578-5998-4-3741078	2025-04-28 22:46:49
Buene, Glenn Gjermundsen	9578-5999-4-1168108	2025-04-28 22:42:27
Buene, Thor Inge	9578-5999-4-876863	2025-04-28 22:49:00

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
28. apr. 2025

Oppdragsnummer
10-0127/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Briskebakken 22, 3021 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Liza Buene, Thor Inge Buene, Glenn Gjermundsen Buene

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
17. august 2022

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: 87847381
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier : Nytt bad 1etg 2012. Ny dusj 2 etg 2014. Nytt badekar 2 etg 2020. Utført av Åssiden Rør Installert toalett i WC i bod - 2023 - Egeninnsats

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier : Ny på bad i 1 etg i 2012

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier : Pålegg om å støpe såle i bunn av pipe, utført og utbedret umiddelbart etterpå Tak oppgradert i 2012 - egeninnsats /dugnad Ny trapp og terrasse foran hovedinngang ved egeninsats i 2024. Forlengelse av terrasse ved hybel -egeninnsats 2024

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Gravd ned dreneringsrør i plen på taket av garasjen - 2024

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier: Autosikringer i skap for leilighetsdel. Opplegg 1 etg og 2 elbilladere i garasje. Ulike firmaer Ved installasjon av kjøkken i hybel 2022, ble det flyttet på stikkontakter og lagt opp nye kurser for komfyr og platetopp. Utført med egeninsats av huseier Thor Inge Buene (elektriker) VVB lagt opp med fast strømtilførsel - April 2025 - Thor Inge Buene

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Info fra tidligere eier : 2016 målerbytte av ingeniør Ivar Pettersen

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Info fra tidligere eier: EL-Bil ladere installert i begge enheter av dobbelgarasje , første i 2019 og så i 2021 . Samsvarserklæring i Boligmappa fra Elektriker Øst AS

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ifølge tidligere eier er det nedgrav oljetank på eiendommen. Det er ikke pålegg om å fjerne den. Oljeovn står fortsatt i 1.etasje men er da ikke i bruk.

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

Nei

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? Info fra forrige eier: Det er foretatt radon måling samt installert radon pumpe i 2014. Siste Radonmåling var i April 2025. Verdi Long term: 10 bq pr m3, short term 1 day: 11 bq pr m3

Feil og mangler

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Info fra tidligere eier: Pålegg om å støpe såle i bunn av pipe, utført og utbedret umiddelbart etterpå (uvvist når dette var)

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

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

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

Eventuell kommentar: Vaskekum på kjøkken har noe fargevandlinger etter dårlig vedlikehold av tidligere eier. Vi har brukt egnet vaskemiddel og impregnering for å forbedre utseende på vasken. Viktig at dette gjøres også i fremtiden. En skuff på kjøkken har en sprekk i laminatet på front. Limt og lakkert, synlig bare på nært hold.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Ja

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Ja

Beskriv: Eiendommen er registrert med to boenheter

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

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra takstmann i forbindelse med salg i 2022

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?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Boligens areal er oppgitt følgende i salgsoppgave fra 2022: Primærrom = 197 m2 Bruksareal = 220 m2

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

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

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

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

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

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

Beskriv: Ifølge tidligere eier er det nedgravd oljetank på eiendommen.

31.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes /saneres eller fylles igjen?
Ja

Beskriv: ifølge tidligere eier er tanken tømt og det er ikke noe pålegg om at den skal fjernes

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

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0127/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

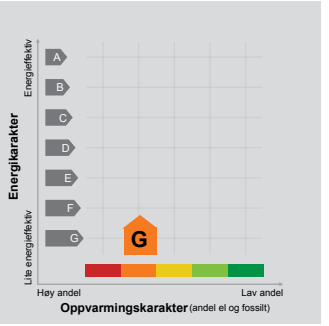
Navn	Dato	Navn	Dato
Buene, Thor Inge	2025-04-28	Buene, Glenn Gjermundsen	2025-04-28
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Buene, Thor Inge		bankID Buene, Glenn Gjermundsen	

Navn	Dato
Buene, Liza	2025-04-28
Identifikasjon	
bankID Buene, Liza	

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

ENERGIATTEST

Adresse	Briskebakken 22
Postnummer	3021
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	115
Bruksnummer	25
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158557487
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-103740
Dato	08.04.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk 35 300 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

35 300 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Redusér innetemperaturen
- Isolering av gulv mot grunn

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	220
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: 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.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

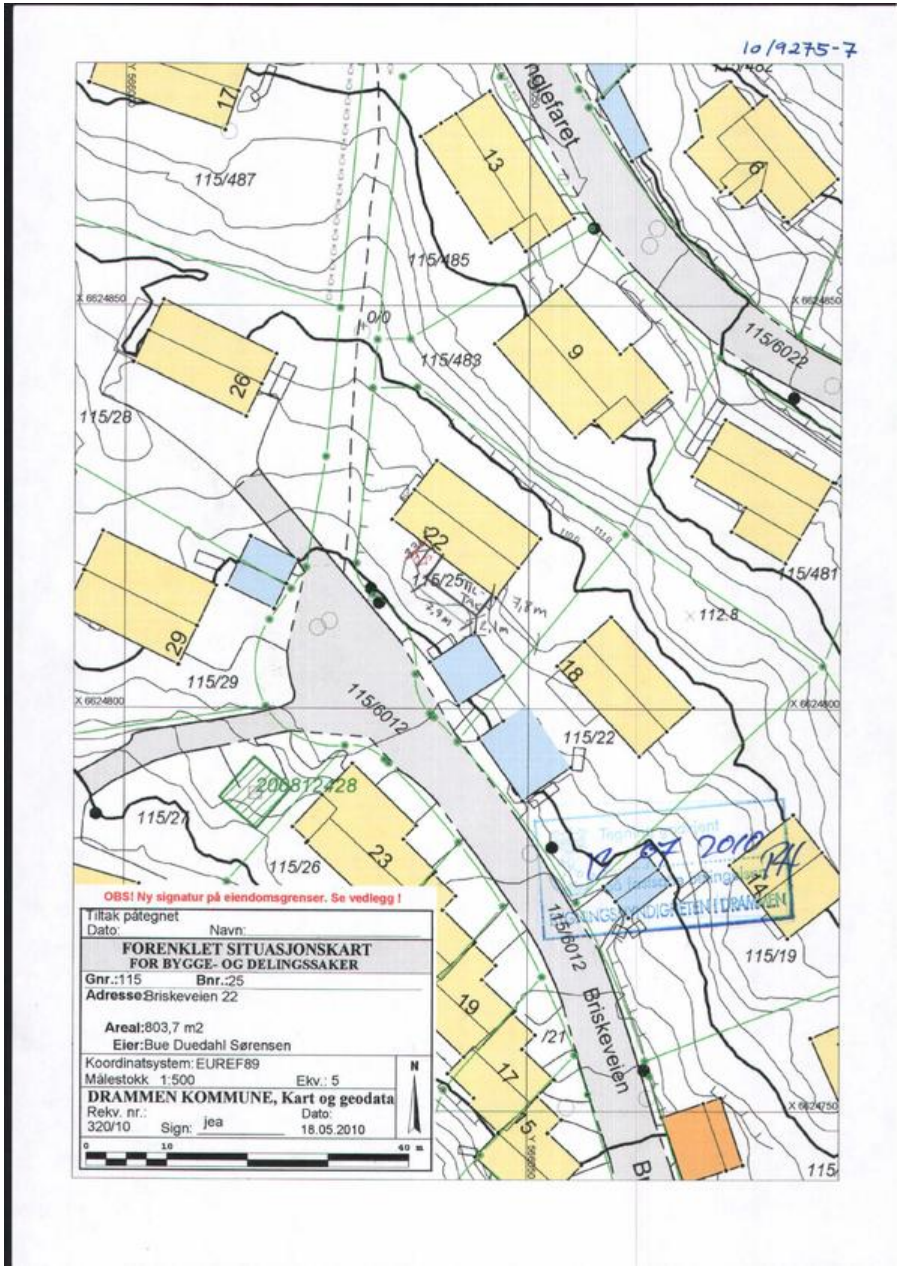
Drammen kommune

Kartutsnitt

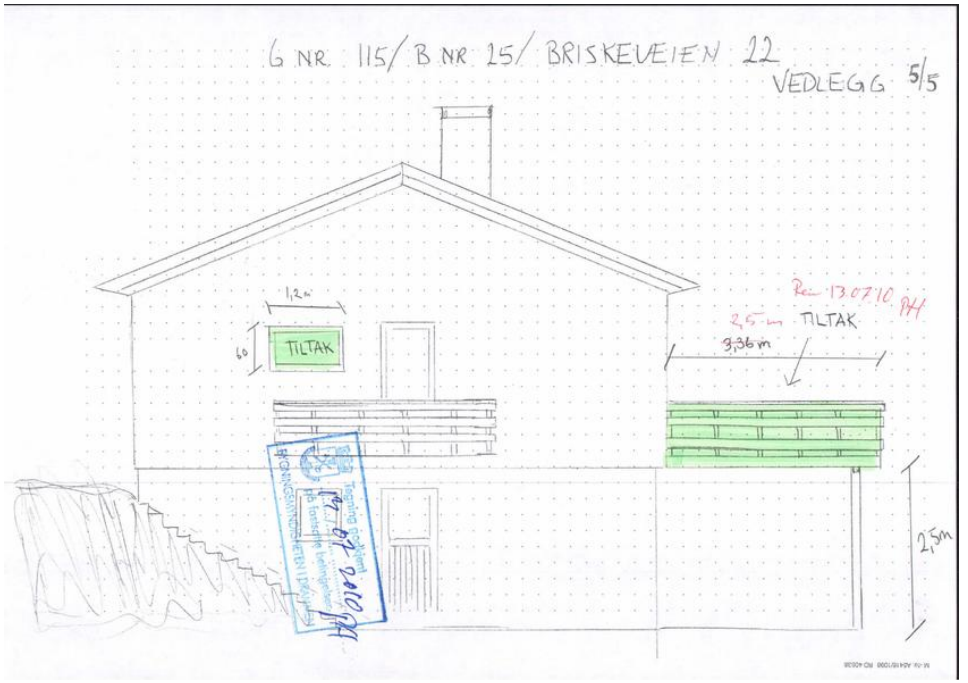
Eiendom:	Gnr: 115	Bnr: 25	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Briskebakken 22 3021 DRAMMEN			
Annen info:				

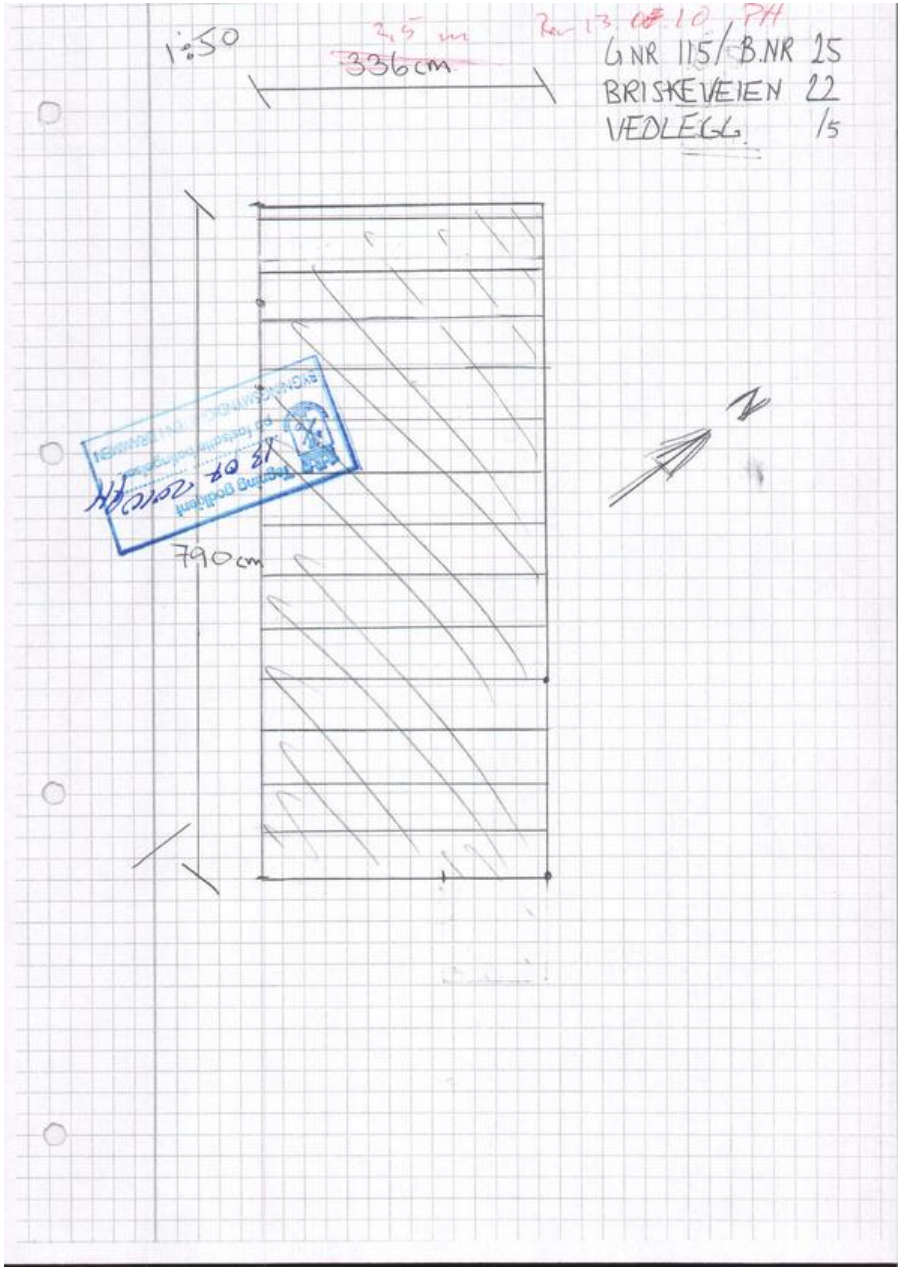
Målestokk
1:1000

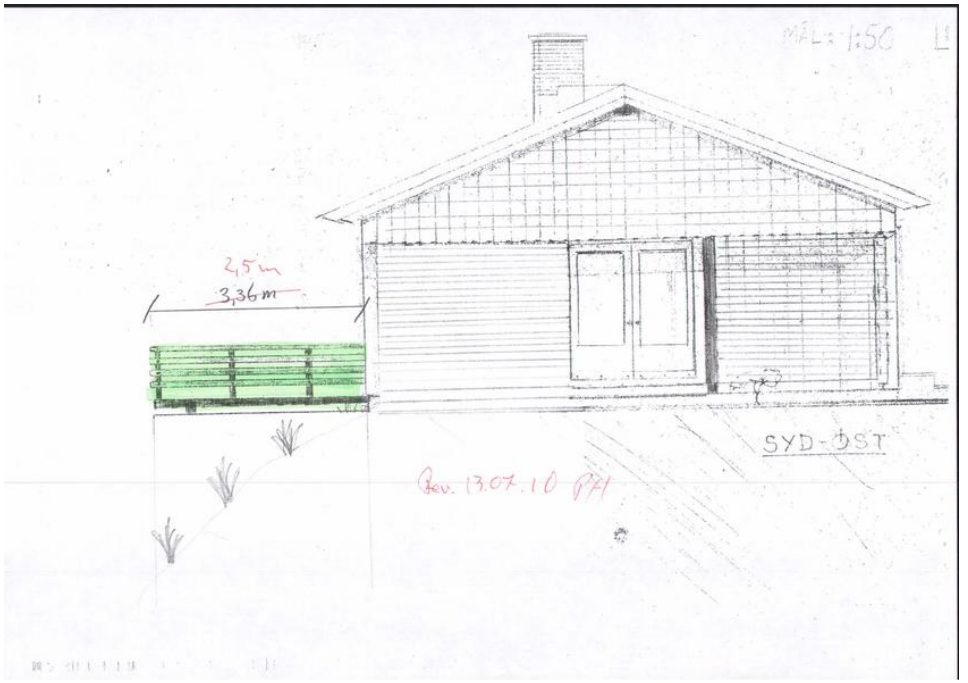



10/9275-7
115/487
115/485
115/483
115/6022
115/28
115/481
115/29
115/6012
115/22
115/21
115/26
115/19
Briskeveien
OBS! Ny signatur på eiendomsgrenser. Se vedlegg !
Tiltak påtegnet
Dato: Navn:
FORENKLET SITUASJONSKART
FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER
Gnr.:115 Bnr.:25
Adresse: Briskeveien 22
Areal: 803,7 m2
Eier: Bue Duedahl Sørensen
Koordinatsystem: EUREF89
Målestokk 1:500 Ekv.: 5
DRAMMEN KOMMUNE, Kart og geodata
Rekv. nr.: 320/10 Sign: jea Dato: 18.05.2010
0 10 40 m
N


DRAMMEN KOMMUNE
17 JUNI 2010
SYD-VEST
7,9m
GUNNAR ERIKSEN
REVIDERT FASADE
MÅL 1:50


G.NR. 115/ B.NR. 25/ BRISKEVEIEN 22
VEDLEGG 5/5
1,2m
0,6
TILTAK
Rev. 13.07.10 PH
2,5 m
TILTAK
9,36 m
2,5m


1:50
2,5 m
336cm
Rev. 13.07.10 PH
G.NR. 115/ B.NR. 25
BRISKEVEIEN 22
VEDLEGG 1/5
790cm
N


MÅL: 1:50
2,5m
3,36m
SYD-ØST
Rev. 13.07.10 PH

Herr Gunnar E. Eriksen
Briskeveien 22

3000 DRAMMEN

199/70

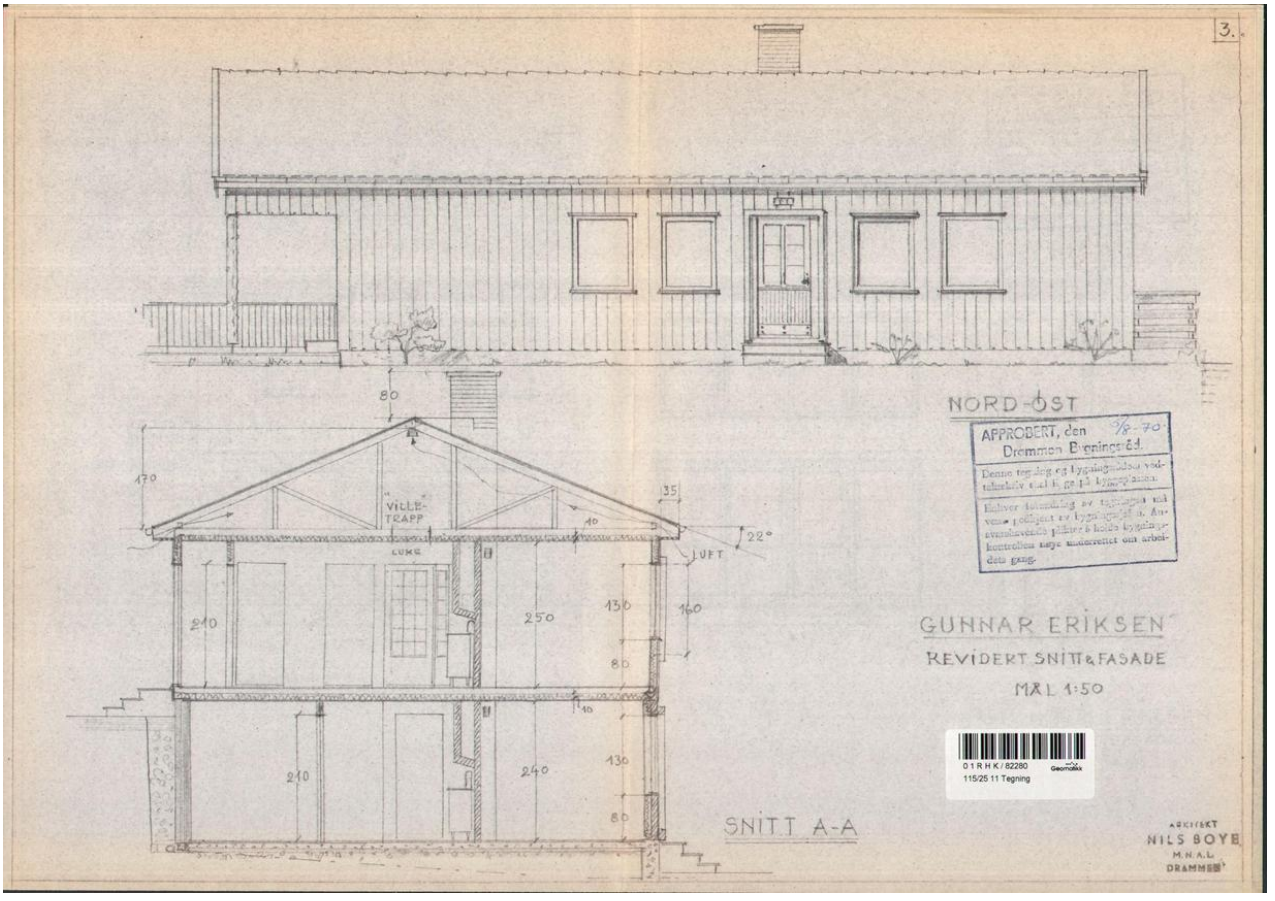
Briskeveien 22, enebolig.

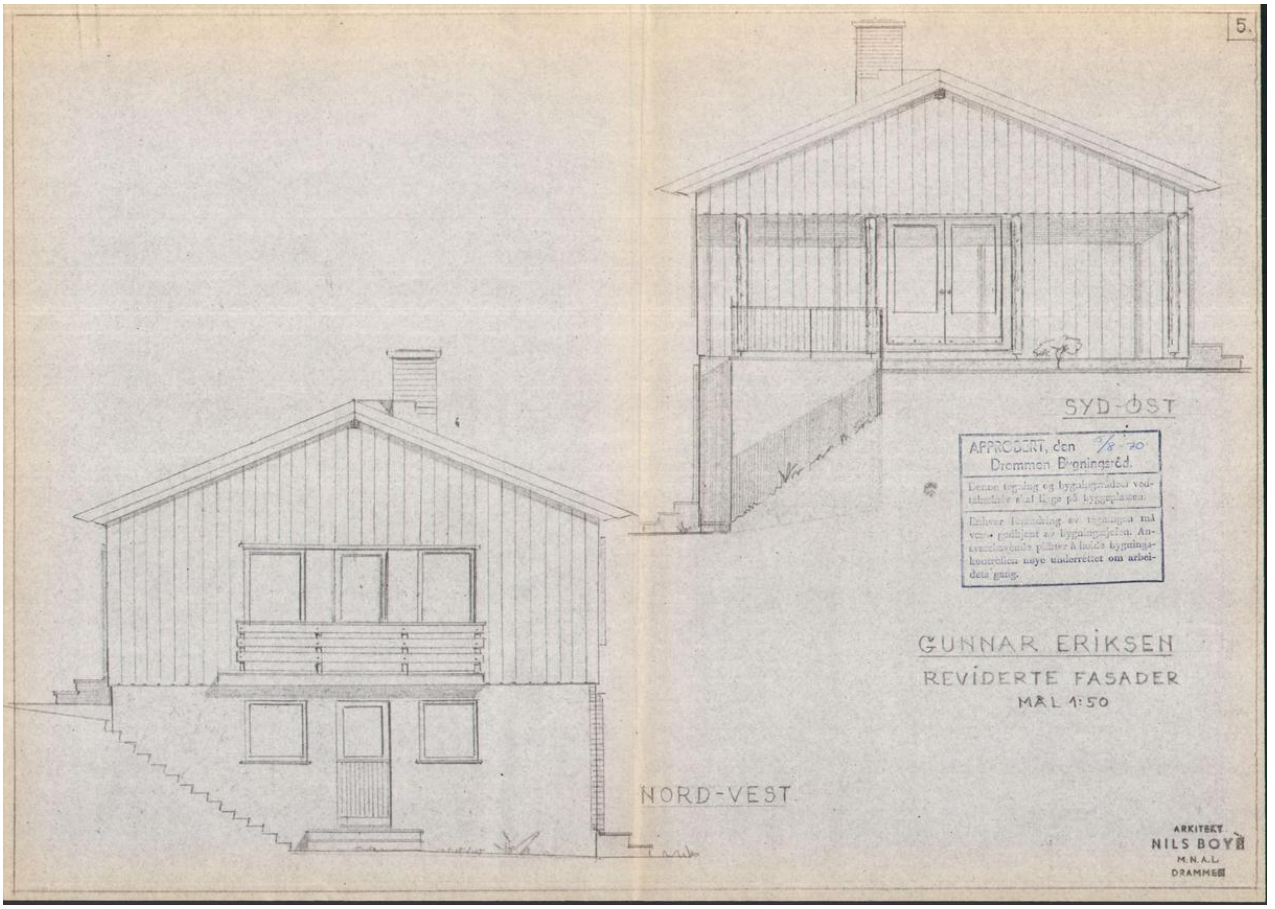
Herr Gunnar E. Eriksen

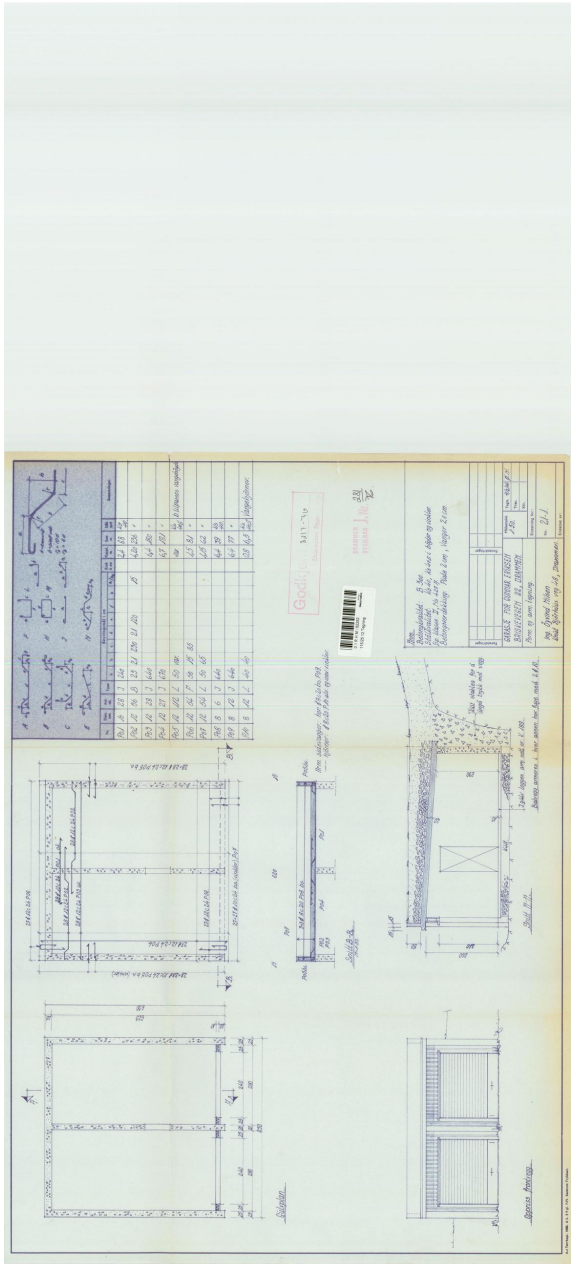
13 4 73

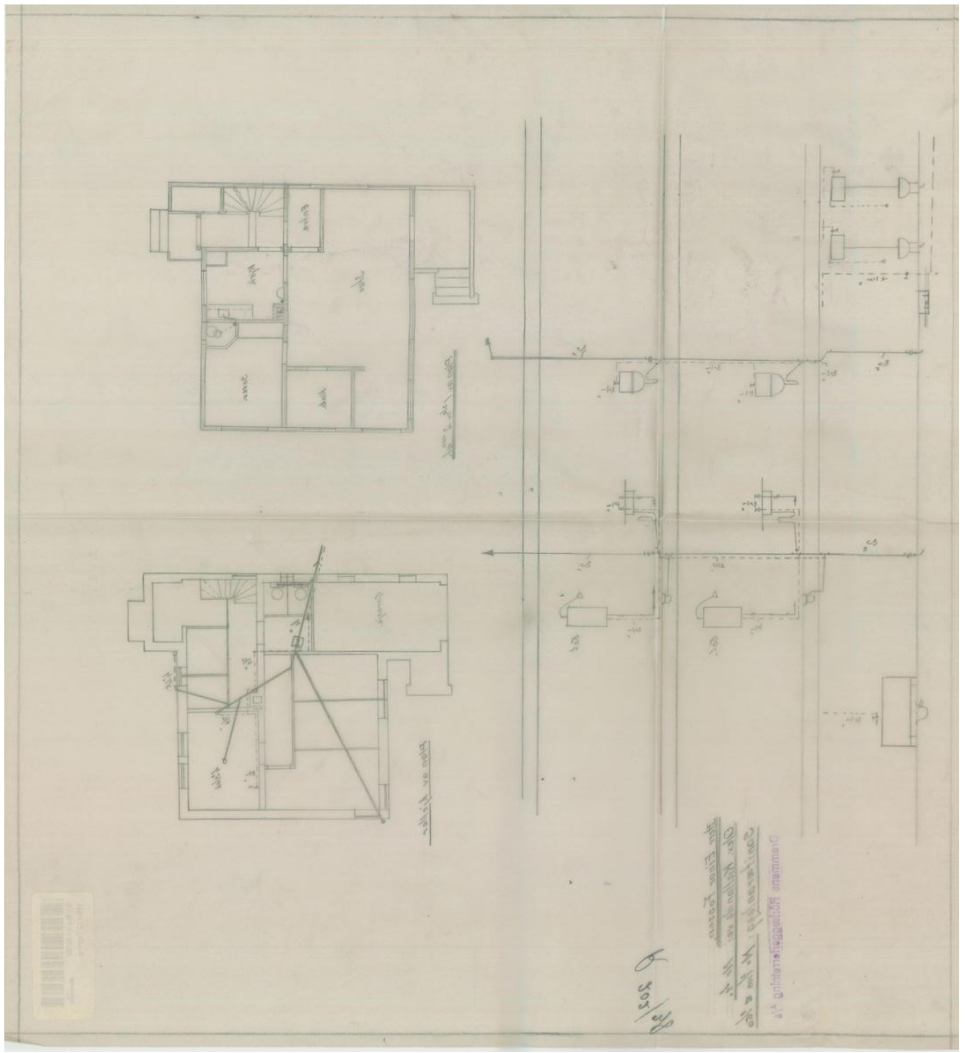
Erling Rustad

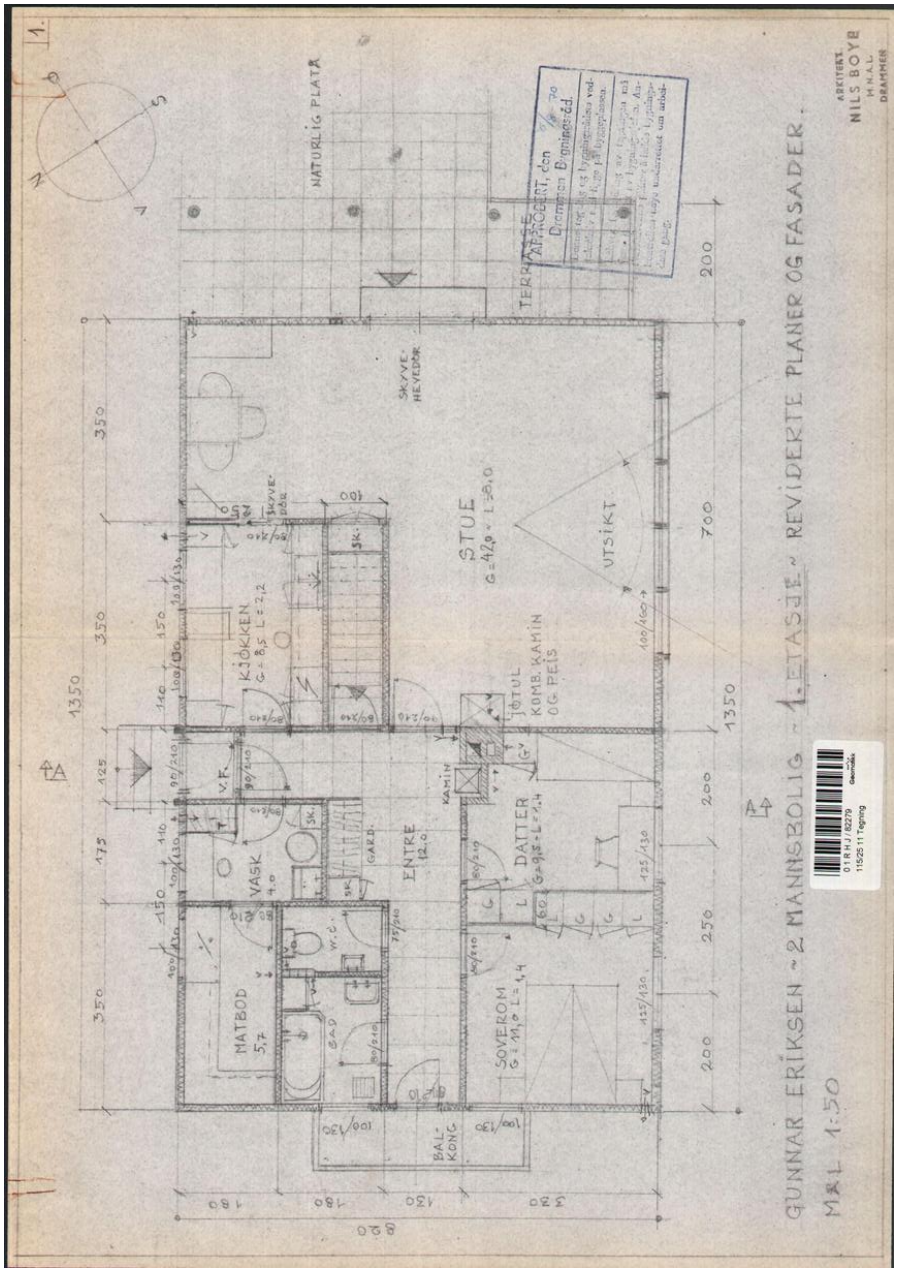
Jonn Jensen

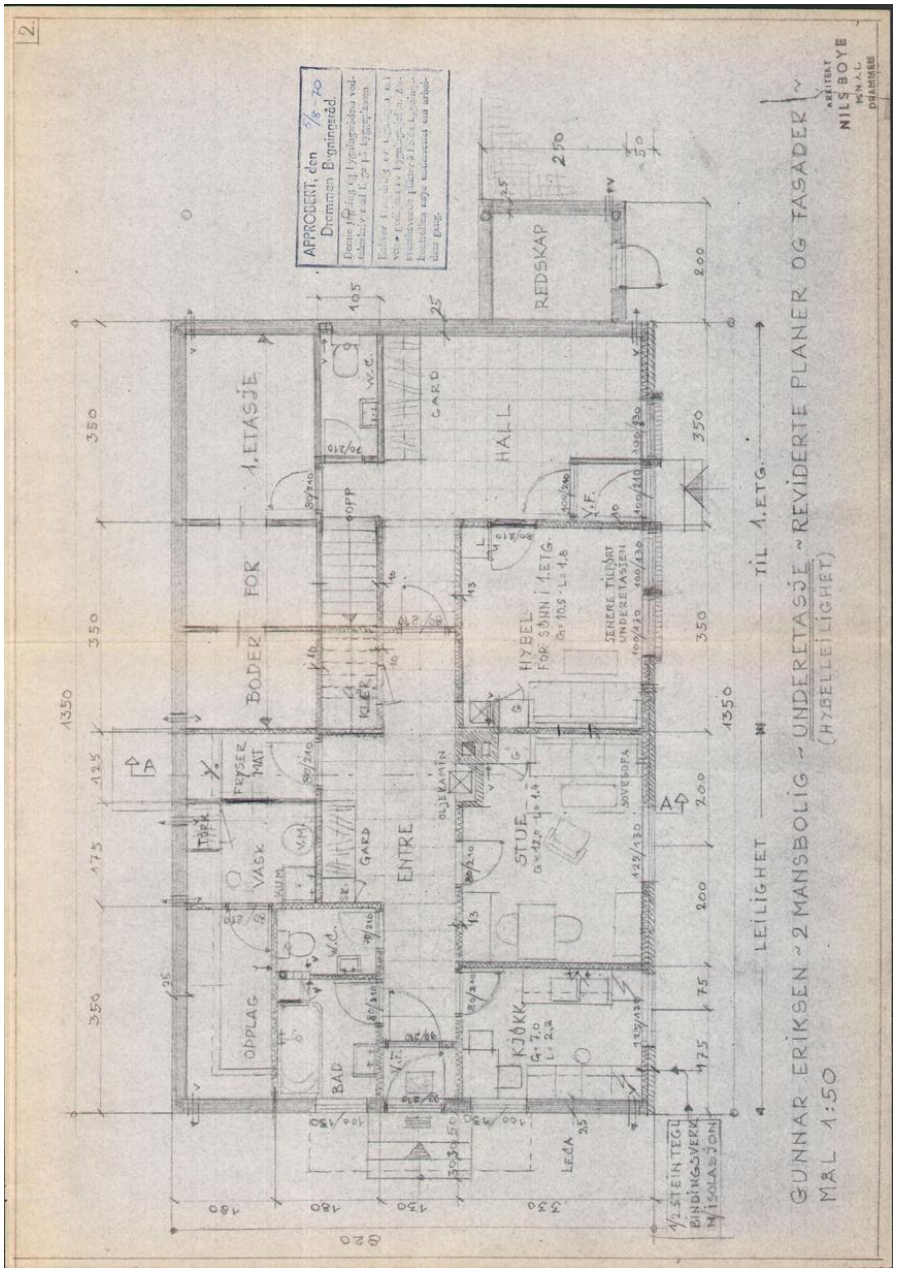

3.
NORD-ØST
APPROBERT, den 9/8-70
Drammen Byggningsråd.
Denne tegning og byggingsmåten vedtatt(e) i sak nr. 69/1-3 byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av byggningsrådet. Ansvarshavende plikter å holde byggingskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.
GUNNAR ERIKSEN
REVIDERT SNITT & FASADE
MÅL 1:50
01 R H K / 82280
115/25 11 Tegning
Geomatikk
"VILLE-TRAPP"
LUKE
LUFT
SNITT A-A
ARKITEKT
NILS BOYE
M.N.A.L.
DRAMMEN


5.
SYD-ØST
APPROBERT, den 9/8-70
Drammen Byggningsråd.
Denne tegning og byggingsmåten vedtatt(e) i sak nr. 69/1-3 byggeplassen.
Enhver forandring av tegningen må være godkjent av byggningsrådet. Ansvarshavende plikter å holde byggingskontrollen nøye underrettet om arbeidets gang.
GUNNAR ERIKSEN
REVIDERTE FASADER
MÅL 1:50
NORD-VEST
ARKITEKT
NILS BOYE
M.N.A.L.
DRAMMEN






1.
NATURLIG PLATÅ
STUE
G=4,9 - L=3,0
KJØKKEN
G=8,5 L=2,2
ENTRE
12,0
VASK
4,0
MATBOD
5,7
SOVEROM
G=11,0 L=4,4
DATTER
G=9,8 - L=4,4
KOMB. KAMIN
OG PEIS
UTSIKT
TERRASSE
SKYVE-HEVELDØR
BAL-KONG
GARD.
V.F.
W.C.
BAD
APPROBERT, den 5/6-70
Drammen Byggnemnd
GUNNAR ERIKSEN ~ 2 MANNSBOLIG ~ 1. ETASJE ~ REVIDERTE PLANER OG FASADER.
MÅL 1:50
ARKITEKT
NILS BOYE
M.N.A.L.
DRAMMEN


2.
1. ETASJE
BODER
FOR
ENTRE
GARD.
VASK
BAD
OPPLAG
KJØKK.
HALL
REDSKAP
STUE
G=12,0 - L=4,4
HYBEL
FOR 3 ØNN I 1.ETG.
G=10,5 - L=4,8
SENERE TILBAKE
UNDERETASJEN
SOVESOFA
OLJEKAMIN
PEISER
MAT
KLEK.
V.F.
W.C.
APPROBERT, den 5/6-70
Drammen Byggnemnd
LEILIGHET ——— TIL 1.ETG.
GUNNAR ERIKSEN ~ 2 MANNSBOLIG ~ UNDERETASJE ~ REVIDERTE PLANER OG FASADER
(HYBELLEILIGHET)
MÅL 1:50
ARKITEKT
NILS BOYE
M.N.A.L.
DRAMMEN

Briskebakken 22

Nabolaget Underlia - vurdert av 39 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Øren skole (1-7 kl.)	425 elever, 19 klasser	9 min 🚶 0.8 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	111 elever, 10 klasser	15 min 🚶 1.2 km
Åssiden skole (1-7 kl.)	423 elever, 18 klasser	5 min 🚗 2.5 km
Rødskog skole (1-7 kl.)	129 elever, 8 klasser	7 min 🚗 2.5 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	366 elever, 26 klasser	18 min 🚶 1.6 km
Akademiet Ypsilon vgs	200 elever	15 min 🚶 1.2 km
Åssiden videregående skole	1020 elever, 68 klasser	7 min 🚗 3.8 km

Offentlig transport

Konglefaret	Linje 14	3 min 🚶 0.2 km
Gulskogen stasjon	Linje R12, R13	7 min 🚗 2.5 km
Sandefjord lufthavn Torp		55 min 🚗
Oslo Gardermoen		1 t 12 min 🚗

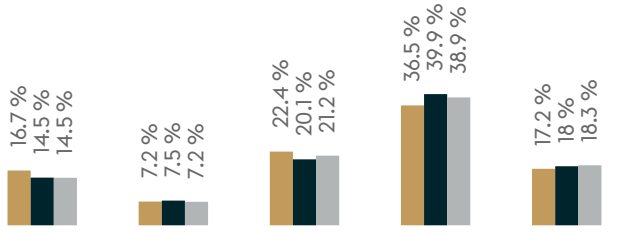
Barnehager

Øren andelsbarnehage (1-5 år)	61 barn	11 min 🚶 0.9 km
Ekornheia barnehage (1-5 år)	50 barn	11 min 🚶 1 km
Bacheparken barnehage (1-5 år)	72 barn	15 min 🚶 1.2 km

Dagligvare

Kiwi Landfalløya	16 min 🚶
Rema 1000 Vinjesgate	21 min 🚶

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Underlia	953	438
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 80/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Øren skole flerbrukshall/fotba...	11 min
Sparavollen Balløkke og skilei...	14 min
Fitness24Seven Drammen	6 min
MOOV treningssenter	7 min

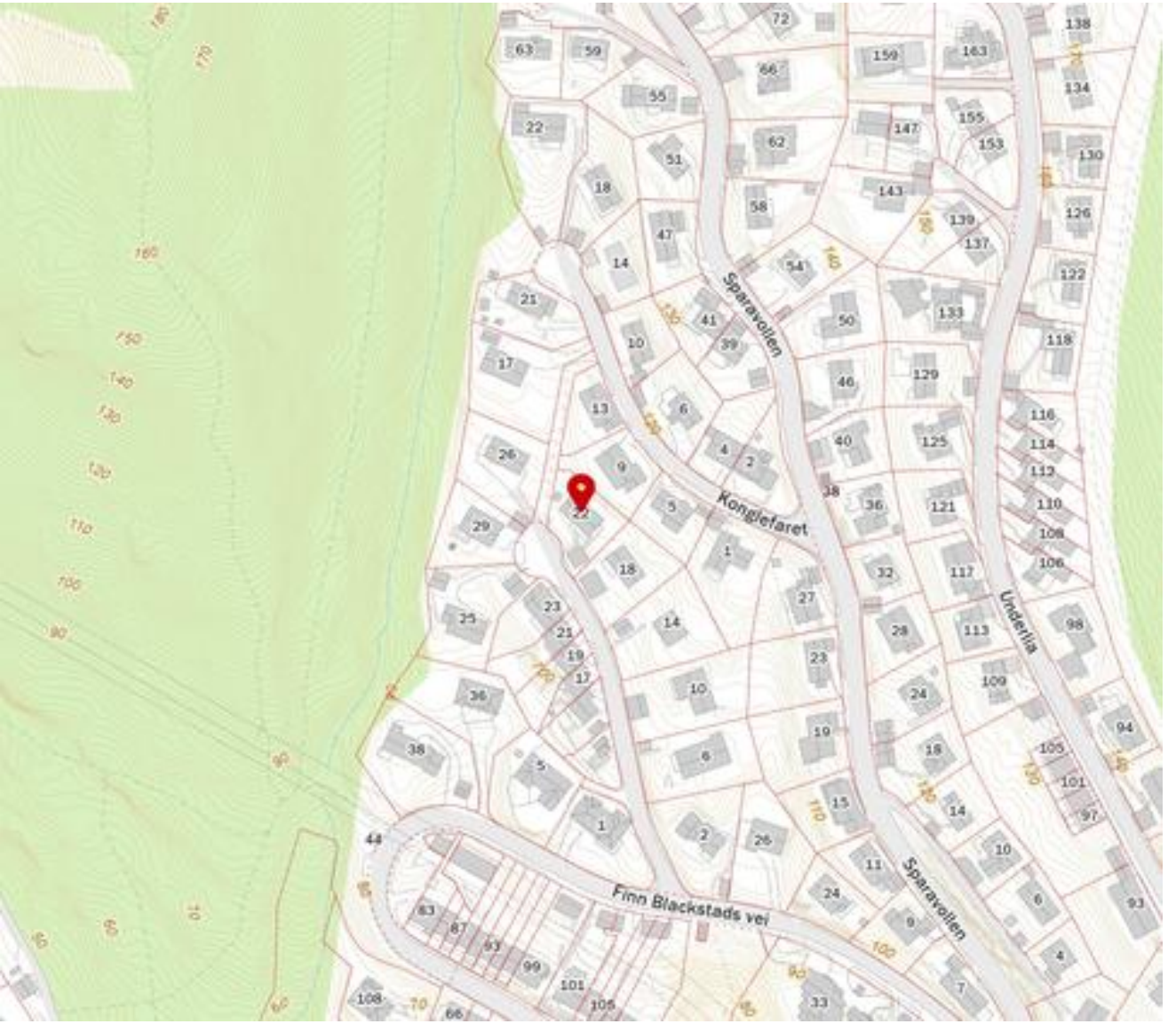
«Fredelig, trygt og nærhet til natur og by.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

Trafikk
Lite trafikk 90/100

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Drammen

Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN

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

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

nordvikbolig.no/kontorer/drammen

951 00 613

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 19 200,-

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris: 24 200,-

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

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 med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 10-0127/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Briskebakken 22 3021 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 115, bnr 25 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no