

Øvre Eikervei 172



Velkommen til

Øvre Eikervei 172



Salgsoppgaven produsert 31. juli 2025

Gulskogen/Pukerud

Sjelden mulighet! Fantastisk eiendom med private brygger og stor usjenert hage - Nydelige utearealer - Bør sees

Prisantydning	5 490 000,-
Omkostninger	138 600,-
Totalpris	5 628 600,-
BRA-i	191 kvm
Totalt BRA	242 kvm
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Byggeår	1905

Megler	Younas Ahtsham Mohammed
Telefon	925 00 500
E-post	y.ahtsham@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til Øvre Eikervei 172!

En sjelden mulighet – enebolig med solrik tomt, provate brygger og idyllisk beliggenhet ved vannet! Her kombineres hverdagskomfort med ferieføelse året rundt. Nyt morgenkaffen på terrassen med utsikt over vannspeilet, ta et bad fra brygga eller legg ut på båttur – alt rett utenfor døren. Eiendommen byr på flere uteplasser, flott hage, dobbelgarasje og god parkering. Beliggenheten gir en unik kombinasjon av rolig, naturnær atmosfære og kort vei til Drammen sentrum, skoler, barnehager og servicetilbud.

Noen høydepunkter:

- Solrik tomt med idyllisk beliggenhet
- Fantastisk utsikt og flere uteplasser
- Private brygger med tilgang til bading, båtliv og fiske
- Dobbelgarasje og romslig gårdsplass med god parkering

Arealer og innhold

BRA-i:	191 kvm
BRA-e:	51 kvm
Totalt BRA:	242 kvm
TBA:	12 kvm

Beskrivelse

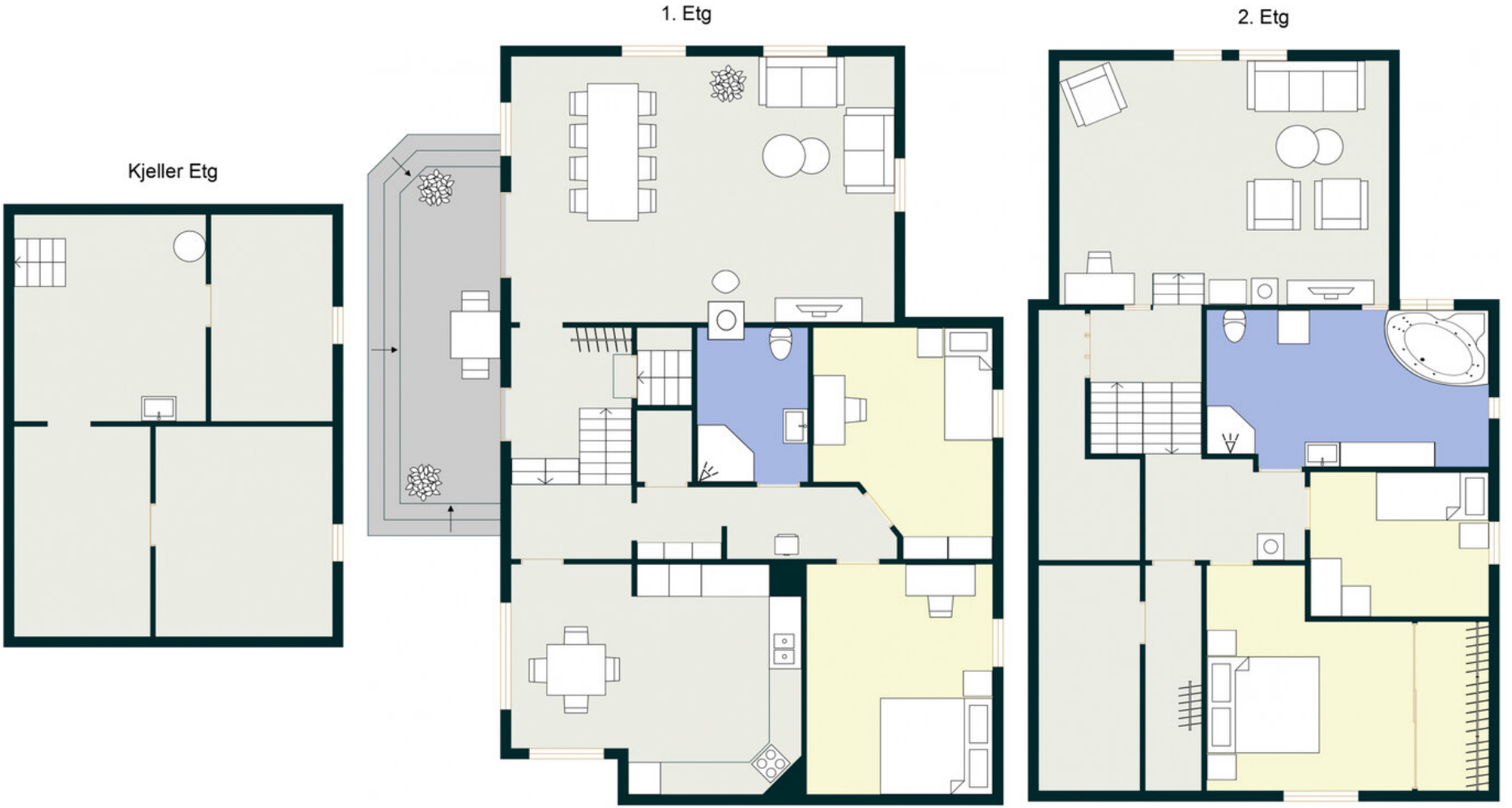
1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Entrè, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Trappegang, stue, gang, bad og 2 soverom
Total BRA: 73 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 49 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 49 kvm.

Øvre eikervei 172



FOTOGRAF WALLINGA

Illustrasjonen vil alltid avvike noe fra de faktiske forhold. Det taes ikke ansvar for evt. feil.

















































































Informasjon

Øvre Eikervei 172

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0137/25

Boligtype
Enebolig

Adresse og betegnelse
Øvre Eikervei 172, 3048 DRAMMEN
Gnr 101, bnr 16 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selgere
Bjørnar Bjelland
Gry Graatrud Bjelland

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
137 250,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 200,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
138 600,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
157 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 628 600,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 647 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1905

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 191 kvm
BRA-e: 51 kvm
Totalt BRA: 242 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:
1. etasje:
BRA-i: 118 kvm. Entrè, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
Total BRA: 118 kvm.
TBA: 12 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 73 kvm. Trappegang, stue, gang, bad og 2 soverom
Total BRA: 73 kvm.

Utebod
1. etasje:
BRA-e: 2 kvm. Bod
Total BRA: 2 kvm.

Garasje
1. etasje:
BRA-e: 49 kvm. Dobbel garasje
Total BRA: 49 kvm.

Solforhold

På midtsommeren fra ca. 04.30 - 21.30. På vinterstid er solen borte fra slutten av november til slutten av januar.

Innhold

1. etasje:
118 m^2. Entrè, kjøkken, stue, bad og 2 soverom
2. etasje:
73 m^2. Trappegang, stue, gang, bad og 2 soverom

Standard

Eiendommen omtales ofte som en skjult perle – et inntrykk som virkelig forsterkes når man trer inn i den frodige hagen og oppdager den åpne utsikten mot elva og idylliske Langesøya, der kuer beiter fredelig. Hagen byr på bærbusker, jordbær og poteter osv., og gir en sjelden følelse av å bo på landet – midt i byen.

Nede ved elva venter en privat flytebrygge med liten båt, felles utstikksbrygge med naboen, egen liten strand og stor platting. Dette er et sted man naturlig tilbringer mye tid i sommerhalvåret – enten det er morgenkaffe på brygga, kvelder med bålpanne og utsikt over vannet, en rotur, kajakktur eller et forfriskende bad.

Boligen har en sjelden personlighet, god plass og et trygt nabolag som har vært perfekt for barna å vokse opp i. Her kombineres livskvalitet, natur og nærhet til byen på en måte man sjelden finner.

1. etasje
Gang: Velkommen inn i en romslig og innbydende entré med flislagt gulv. Til venstre finner man stue og spisestuen mens trappen opp leder deg til soverom og kjøkkenavdelingen. Det er også nedgang til kjelleren og trapp til 2. etasje i gangen, samt et lite bøttekott.

Stue: Lys og luftig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys og gir flott utsikt mot hagen og vannet. God plass til både sofagruppe og spisebord skaper en sosial sone for familie og gjester. Det er utgang til den hyggelig bakhagen fra stuen, samt en peis som varmer godt på de kaldere vinterdagene.

Kjøkken: Pent og praktisk kjøkken med god plass for egen kjøkkenkrok. Gode arbeidsflater og rikelig skapplass gjør matlagingen både enkel og trivelig. Store vinduer ved spiseplassen gir godt med naturlig lys inn og flott utsikt mot hagen og elva.

Bad: Flislagt bad som ble utvidet og oppgradert i 2004 av faglært håndverker. Moderne dusjhjørne, stilrent innredning og praktisk planløsning.

Soverom: To lyse og trivelige soverom med god plass til garderobe og møblering.

2. etasje

Gang: Lys gang som binder etasjen sammen.

Soverom: To romslige soverom med gode lysforhold og plass til både seng og oppbevaring.

Stue: Ekstra stue med fleksible bruksmuligheter – perfekt som TV-stue, hjemmekontor eller lekerom.

Bad: Bad med dusjkabinett, servant, hjørnebadekar og toalett.

Det er også to rommelige kott i 2. etasje for oppbevaring.

Parkering

Parkering i garasje eller på egen gårdsplass.

Modernisering og påkostninger

2000:
- Lagt inn offentlig vann og avløp med nye rør

2002:
- Påbygget
- Etterisolert med ny panel
- Vinduer
- Nytt sikringsskap og omlegging av strømmen
- Delvis nytt tak

2004:
- Nytt bad 1. etasje

2009:
- Ny pipe

2014-2016:
- Store oppgraderinger ved elva mtp. flomsikring

2020:
- Ny dobbelt garasje med elbil-lader

Forøvrig fortløpende oppusset innvendig fra 1994 til dags dato.

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: Rørlegger Helge Midttun - utvidet badet nede i 2003- 2004. membraner, ny dusj med ny membran, flislegging, nytt toalett og vask. Eget arbeid bestod i maling.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av forsikringsselskapet i

forbindelse med en vannskade på badet oppe i 2002.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei
Eventuell kommentar: Hovedbadet ble byget før vi kjøpte huset. Bad to er utvidet av rørlegger Helge Midttun

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Oddvar Røisland som ansvarlig søker og utbygger. Påbygg med grunnflate 60m2 over 1,5 etg. Tegninger kan medfølge. Hele huset etterisolert og byttet vinduer og kledning. Nytt el. anlegg med nytt sikringsskap og vippesikringer utført ev elektroentreprenør Finn Haugen AS. Arbeidet utført 2002 - 2004. Ny pipe i 2009, utført av PEWI AS.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke drenert etter at vi kjøpte huset.

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: Alt arbeidet som er utført ETTER 2002 finnes det samsvarserklæringen for. Alt elektrikerarbeid fra 1994 til d.d. er utført av firmaet Elektroenreprenør Finn Haugen AS i Mjøndalen. I 2002 ble hele det elektriske anlegget fornyet, og det ble satt inn skap med vippesikringer osv. Siden det er det utført oppgraderinger på bad, enkeltrom, garasjen med lader til el bil for å nevne noe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Vi har hatt el kontroll to ganger siden vi kjøpte huset. Husker ikke årstall.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av EE Finn Haugen AS i Mjøndalen i 2020. Ble gjort i forbindelse med oppføring av ny garasje. Da fikk også garasjen elektrisitet.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi ble koblet til kommunalt avløpsnett ca 1998 - 2000. Graving utført av Stryken AS, og rørleggerarbeidet av entreprenørene tilknyttet Drammen Kommune.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?

Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn Var Oddvar Røiseland (tlf 913 28 325) nå omgjort til et AS. Arbeidet ble utført i 2002 og bestod påbygg, skiftet alle vinduer, etterisolert hele huset , kledd om hele huset. Lekting og delvis nytt tak. Ny dobbelt garasje i 2020, arbeid utført av Grimstad Garasje AS.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Offentlig, Drammen Kommune

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært
Arbeid som er utført: Sammen med nabo er det utført flomsikring mot elven og bakketerrasse i forbindelse med den i 2014 - 2018. Det er videre bygget terrasse midt i hagen i 1995 og oppe ved huset i 2004.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja
Beskriv: I forbindelse med ombygging i 2002 ble det oppdaget feil med dusjmembran på badet oppe. Dette ble forsikringssak og reparert. Dusjhjørne ble erstattet av dusjkabinett. Det er ikke funnet lukt, råte eller soppskader som følge av dette. Vann fram til badekar i badet oppe har ved to anledninger frosset på ekstremt kalde dager, da vannrøret går i yttervegg. Vi har hatt rørlegger for å konstatere at det ikke har vært ødelagte rør.

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: Gammel pipe dårlig og ble skiftet ut i 2009. Arbeid godkjent av Drammen Kommune og utført av PEWI AS.

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)
Ja
Beskriv: Vi har ikke problemer med fukt i kjeller ut over det normale for en gammel kjeller som står på leire. Det er oppdaget råteskade på en bjelke i kjelleren.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: I forbindelse med oppussing av garderobe ble det oppdaget råteskade men ikke fukt (det ble målt) i en takbjelke på gammel del av hovedhus. Denne byttes ut første uken i juni 2025.

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei
Eventuell kommentar: Vi hadde overledning på et punkt ved det ene utelyset. Det viste seg at maur hadde laget tue i skjøten. Opprinnelig utført og rettet av Finn Haugen.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Det er sprekker i mur og det har det vært så lenge vi har bodd her. Det

opprinnelige huset er fra 1905, og "det hang på pipa" Gulv rettet opp så langt praktisk mulig da vi pusset opp.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vi la om både inntak og utløp i forbindelse med at vi ble koblet til offentlig vann rundt år 2000.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Det har kommet inn mus når vi har vært for sene med å stenge kjellervinduer. Ellers ingen ting.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke ut over kontroller på EL og fyring.

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? Sak nr. 12/1996 - Drammenselva, Nedre Buskerud Jordskifterett. Oppmåling godkjent 19.09.2000, jfr forkynning av 12.06.2003. Vi har alle dokumenter.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Ja
Beskriv: Det har tidligere blitt varslet at Statens Vegvesen ønsker å anlegge fortau/sykkelsti, men ikke konkretisert nærmere. Det er ikke laget reguleringsplan.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet utført i boligen etter 2002.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig

BM Takst AS v/Thomas Olsen

Byggemåte

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

følger er hentet fra tilstandsrapporten:

BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Ring/grunnmur oppført i betong.
- Krypkjeller.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med dobbelkrum betongstein. (Gjelder garasje)
- Hovedhuset er tekket med stål/aluminiumsplater med taksteinsprofil.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Balansert ventilasjon.
- Frittstående dobbel-garasje.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Drenering – Ukjent alder, manglende topplist, dårlig terrengfall.
- Grunnmur/fundament – Mindre sprekker i grunnmur.
- Krypkjeller - Ingen adkomst for inspeksjon
- Platting/terrasse – Vedlikeholdsbehov forventes.
- Yttervegger – Svak lufting bak kledning, råte i nedre del av karmlister.
- Loft – Dårlig lufting, tidligere fuktmerker i undertak, åpent rundt pipegjennomføring.
- Renner/nedløp – Behov for vedlikehold/overflatebehandling.
- Taktekking/utstyr – Snøfangere mangler på deler av tak, undertak på opprinnelig bolig antas å være fra byggeår.
- Kjøkken – Innredning fra 1988 med utløpt forventet levetid.
- Trapp - Manglende håndløper på begge sider.
- Avløpsrør – Deler av støpejern (eldre), ellers plast (middels alder).
- Vannledninger – Kobberrør med middels alder.
- Ventilasjon – Naturlig ventilasjon, mekanisk avtrekk på bad, manglende tilluft flere steder
- Bad 1. etasje - Eldre tettesjikt og manglende tilluft

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Rom under terreng – Fukt (19,1 vektprosent) og råte i bunnsvill, spor etter borebiller.
- Etasjeskiller/gulv – Store høydeforskjeller (opptil 45 mm) utenfor toleransekrav.
- Bad 2. etasje – Eldre bad fra ca. 1988, sprekker i fliser, manglende mansjett ved sluk, tegn til tidligere fukt. Anbefales renoveres.
- Bad 1. etasje - Grunnet lite fall på gulv og lekkasjevann vil ikke ledes til sluk.

Innbo og løsøre

Oppvaskmaskin, komfyr (varmluft har sluttet å virke), kjøleskap og stor fryser i kjeller følger med.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Slangetrommelen til utekranen.
- Arbeidslampe over skrivebord nede.
- Kombiskap kjøl/frys på kjøkkenet.

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

Det er ingen begrensning av utleie av boligen i sin helhet.
Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens randonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se https://dsa.no/radon

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:
- Varmepumpe plassert i entre.
- Ildsted plassert i stue og fordelergang.
- Varmekabler i entre.
- Varmekabler på bad 1.etg.
- Varmekabler bad 2.etg.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

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

Siste feiing utført 08.05.2025 og siste tilsyn utført 12.01.2023 uten avvik.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 26 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.
Eier har fått støtte fra Enova og installert strømsparingssystemet Safey.

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 14 281,-pr. 2024

Kommunale avgifter inkluderer:
- Renovasjon: 4 930,- for standard løsning.
- Vann/avløp: 9 351,- basert på ett forbruk på 85 m3.

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

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring kr 9 020,- pr år.
- Alarm fra Verisure kr 470,- pr mnd.
- Internett fra Altibox. Parabol på tv fra annen leverandør.

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

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 522 933,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 091 730,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Forsikring

Tryg
Polisenr: 3735353

TV/Internett/Bredbånd

Altibox fiber

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 1 374 kvm (Eiertomt)
Eiendommen ligger på en sjeldent flott tomt med idyllisk beliggenhet langs vannkanten i Øvre Eikervei. Her får du en kombinasjon av privatliv, sol og utsikt som skaper en helt spesiell atmosfære. Tomten er pent opparbeidet med plen, prydbusker og trivelige uteområder som inviterer til både avslapning og sosiale sammenkomster.

Det er flere solrike uteplasser – inkludert platting ved inngangspartiet og en romslig terrasse med fri utsikt mot vannet. Egen brygge gir enkel tilgang til bading, båtliv og fiske rett utenfor døren.

På eiendommen er det oppført frittstående dobbelgarasje og utebod, samt gode parkeringsmuligheter på egen gårdsplass. Beliggenheten kombinerer rolig, naturnær atmosfære med kort vei til sentrum, skoler, barnehager og servicetilbud – en perfekt balanse mellom landlig idyll og sentral beliggenhet.

Adkomst

Enkel adkomst til boligen. For nærmere beskrivelse se kart. På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik visningsskilt

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen har en naturskjønn beliggenhet med 1 minutt til bussholdeplass med god kommunikasjon til Drammens ulike bydeler. Ca. 2,5 kilometer til Gulskogen togstasjon med hyppige avganger.

Er du av den aktive typen kan det være fint å vite at det er rikelig med flotte tur- og fiskemuligheter på Sølfastøya. I tillegg har øya lekeplass, toalett, naturområder og store plenarealer for ballek og annen aktivitet. Området er et populært utfarts- og samlingssted sommerstid. Det er også kort gangavstand til Pukerudlinna som er en populær turløype opp mot Konnerudgruvene.

Nærhet til Gulskogen gård med flott parkanlegg og marka med gode turmuligheter sommer som vinter. Ca. 3 kilometer til Gulskogen senter med ca 120 spennende butikker, herunder matbutikk og apotek. Ellers ligger Drammen sentrum for dine føtter med et yrende folkeliv, kafeer, restauranter, kino, spennende butikker og shoppingsenter.

Bebyggelse

Området består av eneboliger og flermannsboliger. Noe næring i området.

Offentlig kommunikasjon

Kort vei til bussholdeplass med linje 52 mot Drammen bare 10 meter fra boligen. Mot Mjøndalen er det bare 50 meter til bussholdeplassen. Forøvrig kort vei til Gulskogen togstasjon og Drammen togstasjon med hyppige avganger mot Oslo og Kongsberg.

Skoler og barnehager

Området rundt Gulskogen har 5 barnehager. Boligen tilhører Rødskog skolekrets, med Rødskog barneskole og Gulskogen ungdomsskole. Flere videregående skoler i Drammen forøvrig. Se mer på drammen.kommune.no

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for opprinnelig oppføring av eiendommen. Boligen er registrert tatt i bruk 01.01.1905 i kommunen.
Boligen er oppført før 1998, det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger byggemeldte tegninger datert 13.11.1958 for endring av planløsning.
Det foreligger ingen tegninger av kjeller.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 09.11.2009.
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 16.06.2025. Fra tegningene datert 16.10.2001 er badet i 1. etasje utvidet og inkluderer tidligere bod.
Forøvrig små endringer fra tegninger.

Garasjen er meldt inn til kommunen desember 2020.
Bod er ikke meldt kommunen. Dette er ifølge eier et gammelt grisehus som ble bygget tidlig på 1900 tallet.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til nåværende boligbebyggelse, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, flomfare, ras- og skredfare og fremtidig

turvegtrasè iht. kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2023-2035 datert: 18.6.2025.

Gjeldende regulering for området er gang og sykkelvei iht. reguleringsplan for Øvre Eikervei med gang- og sykkelvei fra Pukerud st. til Nedre eriker grense datert 16.12.1986.

Boligen ligger innenfor 100 meters beltet for strandsone.
Reguleringskart er vedlagt i salgsoppgaven. Der er det tegnet inn hvor fremtidig gangvei og sykkelvei er planlagt.

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

Konsesjon

Det foreligger ikke konsesjonsplikt, boplikt, driveplikt eller odelsrett på eiendommen.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

3301/101/16:
20.03.1905 - Dokumentnr: 900077 - Erklæring/avtale
Forskjellige bestemmelser ifølge skjøte blant annet om bruksrett til vann.
Megler har forsøkt å innhente servitutten uten å lykkes.

16.07.2001 - Dokumentnr: 11928 - Urådighet
Rettighetshaver: Knr:3301 Gnr:101 Bnr:17
Eier av gnr 101, bnr 16 gir gnr 101, bnr 17 rett til å føre vann- og avløpsledninger til sin eiendom over sin grunn
Med flere bestemmelser

15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Jordskifte
I henhold til rettsbok fra Nedre Buskerud Jordskifterett
Sak nr. 12/1996-6.00 Drammenselva
Lier kommune Drammen kommune - grensegang
Gjelder denne registerenheten med flere
15.10.2003 - Dokumentnr: 18084 - Best. om båt/bryggeplass
Rettighet hefter i: Knr:3301 Gnr:101 Bnr:5
Rett for denne eiendommen til å ha bryggeplass ved elven.

Legalpant

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven

§§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.
Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

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:
Fast provisjon: kr. 97 000,-
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. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg boligrådgiver (45 min) kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 178 650,- 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 2. august 2025

Megler

Younas Ahtsham Mohammed, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 92500500

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og

selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

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

Vedlegg

Øvre Eikervei 172

Øvre Eikervei 172
3048 DRAMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1905
BRA: 191 m^2
BRA-i: 191 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	16	4	0

Supertakst
GNR: 101 BNR: 16

Thomas Olsen
BmTakst AS

BmTakst@gmail.com
97083225

Øvre Eikervei 172
3048 Drammen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik
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

TG-3

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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/33257

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 19,1vektprosent.
Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
Det registreres noe råte i bunnsvill mot 1.etg.
Det registreres tidligere spor etter borebiller.

TG3 settes med bakgrunn i påviste verdier i treverk, samt råte.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.
- Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell på kjøkken.
Ved nivelering av laser registreres det 45mm høydeforksjell i soverom 1 1.etg.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600 på kjøkken og i 2.etg.

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad 2.etg

Oppsummering

Rommet opplyses være fra rundt 1988.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg. Takess i tak.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett, badekar og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med nmekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Laveste punkt er ikke rundt sluk.
Det registreres sprekker i flere fliser.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom. Det registreres tegn på synlig fukt fra tidligere forhold. Ingen utslag pr.d.d

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, manglende fall og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

- Badet må renoveres. Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av overflater

Det registreres 22mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Denne hindres av gulvskinne som er høyere enn terskel. Ved en eventuell lekkasje vil derfor vannet gå ut av rommet før det når sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG3 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk.

Anbefalte tiltak overflater

Konsekvens:
- Eventuell lekkasjevann kan medføre skader på tilstøtende rom.

Anbefalte tiltak:
- Etablere drensåpning i sisterne.
- Med bakgrunn i alder bør det planlegges oppgradering av rommet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med drenering. Det er ukjent om hele bygget er drenert.
Drenering har ukjent alder.
Overflatevann (nedløp) er ført ned til drensrør.
Det er ikke montert topplist.
Det registreres dårlig terrengfall fra bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet om hele bygget er drenert, alder, manglende topplist og terrengfall.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.
- Konsekvensen av manglende topplist kan medføre at regnvann trekker inn bak drenering.
- Konsekvensen av alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
- Det anbefales å montere topplist.
- Det bør planlegges utskiftning av drenering.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnforhold av sand/leire.
Grunnmur oppført i betong/tegl konstruksjon.
Det registreres mindre sprekkdannelser i grunnmur.

TG2 settes med bakgrunn i påviste sprekker.

Anbefalte tiltak

Årsak:
- Sprekker i grunnmur kan være forårsaket av faktorer som jordtrykk fra skråninger eller fyllinger, overskudd av vann som skaper hydrostatisk trykk mot muren, eller innvendig trykk fra fuktighet og utvidelse i jorden rundt fundamentene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere sprekker i grunnmur inkluderer å identifisere og adresserer kilden er å forbedre dreneringssystemet for å redusere hydrostatisk trykk, samt å reparere/gjenpusse eksisterende sprekker med egnede materialer
- Det anbefales i første omgang å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er etablert en platting på 4m2 tilknyttet entre (bolig)
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Det er etablert en platting på 8m2 ned mot vannet.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes da det må forventes vedlikehold/overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Overflatebehandling må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.
Trekledning er fra 2002.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av kledning.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Dog noe i nedre del av karmlister.

TG2 settes med bakgrunn i noe svak lufting.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Svak ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering.

Anbefalte tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.
Det registreres synlig åpning igjennom pipebeslag.

TG2 settes da loftet har dårlig ventilering, tidligere fuktmerker i undertak, samt lyssåpning rundt gjennomføring.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging.
- Synlig åpning via gjennomføring kan føre til fukt ved nedbør.

Anbefalte tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ytterliggere kontroll rundt gjennomføring bør påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra rundt 2002.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 settes da produktene har passert 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning

Anbefalte tiltak:
- Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med lakkerte stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte beslag p befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Stålplater har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertak på opprinnelig «bolig» antas være fra byggeår.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert stigetrinn for brann/feiervesen.
Det er etablert snøfangere over inngangsparti.

TG2 settes da det ikke er etablert snøfangere på «fremsiden» av boligen.

Anbefalte tiltak

Anbefalte tiltak:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og uterealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken er oppført i rundt 1988

- Profilierte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Plate mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert (ikke krav ved oppføringsår)
- Waterguard er ikke montert (Ikke krav ved oppføringsår)
- Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3 samt visuell kontroll uten tegn til fukt
- Innredningen fremstår med normalt tilstand i henhold til alder.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder/normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp..
Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider.
Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader.

TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet.

Anbefalte tiltak:
- Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.

Avløpsrør

Oppsummering

Innvendige avløpsrør er oppført i plast og støpejern.
Utvendige avløpsrør er skiftet i 1997/1998, disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover alder.
Hovedparten av innvendig avløpsnett er skiftet rundt 2002.
Deler av avløpsnettet av støpejern av eldre dato, trolig byggeår.
Det registreres normal avrenning fra tappesteder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget.

TG2 settes da deler av avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader.
Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med kobber.
Utvendig ledningsnett ble skiftet rundt 1998/1999. Øvrig anlegg opplyses være skiftet rundt 2002.
Vannrør har dermed en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige ledningsnett ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger.
Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom.
Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

Våtrom: Bad 1.etg

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er av type plastsluk.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-5år
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte.

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Konsekvens:
- Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting.

Anbefalte tiltak:
- Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.
Rommet er etablert med mekanisk avtrekk.
Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Konsekvens:
- Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet.

Anbefalte tiltak:
- Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Garasje mot nabo-garasje står veldig tett.
Det er ukjent hvordan dette er løst mtp brannsikring.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
26.6.2025	**2.8.2025**

Hjemmelshavere

Navn:	**Bjørnar Bjelland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**
Navn:	**Gry Graatrud Bjelland**	Tilstede ved inspeksjon:	**Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn:	**Thomas Olsen**	Telefon:	**97083225**
Firma:	**BmTakst AS**	Epost:	**BmTakst@gmail.com**
Adresse:	**Nedbergkollveien 31, 3050 Mjøndalen**		

Om bygningssakkyndig:

Vi er en liten takseringsbedrift med nedslagsfelt i Drammen/omegn som hovedsaklig driver med eierskifterapporter i form av kjøp/salg av boliger.
BmTakst er et selskap med høy faglig kompetanse innen taksering av bygg og våre kunder er både privatkunder, utbyggere og eiendomsmeglere.

Vi har har mange års erfaring og høy kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal og reguleringsplan samt byggesak. Vi har kontor i Mjøndalen.
For oss er det avgjørende med størst mulig kundetilfredshet når vi utfører vårt arbeid. Uansett om det dreier seg om enkeltstående eller flere oppdrag kan du forvente samme høye standard fra vår side.
Vi har gjennom en rekke prosjekter opparbeidet bred kompetanse og tillit hos våre kunders og vet av erfaring hva vi er gode for.
«Sikkerhet, kvalitet og samarbeid med kunden er en selvfølge, og har høy prioritet hos oss.»
Respekt og tillit er viktige verdier, på lik linje med kompetanse og erfaring.

Bedriften har sentral godkjenning på følgende områder:
- Prosjekterende
- Utførende trekonstruksjoner
- Uavhengig kontroll
- Ansvarlig søker.

Egne premisser:

Generelt:
* Bygningssaksskyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholt eller uriktig informasjon som har betydning for tilstandsvurderingen
* Rapporten beskriver avvik, det vil si punkter som er dårligere enn referansenivå.
* Rapporten vil ikke fremheve positive sider av boligen utover hva som blir nevnt i rapporten
* For anbefalte tiltak ved TG2 eller TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige eller lønnsomme. Hva det vil koste og utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget må ikke forveksles med et konkret tilbud fra håndverker.
* Tilstandsrapport gjelder hovedbygget. Tilleggsbyggninger gis kun en enkel beskrivelse.
* Avvik er vurdert fra tekniske referanser fra byggetidspunktet. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldene forskrift som f.eks:
- Bad/Vaskerom og andre fuktutsatte rom.
- Brann/rømning/sikkerhet
* For bygningsdeler uten symptomer på avvik, hvor utskiftning er eneste alternativ (fordi den ikke kan vedlikeholdes), kan kort forventet gjenværende brukstid (mindre enn 10 år) benyttes for fastsetting av tilstandsgrad, men ikke for andre bygningsdeler. Dette gjelder for eksempel følgende bygningsdeler: Vanntett sjikt (membran) i våtrom, takmembran og undertak, rør, varmtvannsbereder, varmepumper, varmekabler, drenering, isolerglassruter i dører og vinduer, pipe og el-anlegg.

Befaringen:
* Befaringen begrenses til visuelle observasjoner av synlige overflater. Det blir ikke utført destruktivt inngrep.
* Flater som er skjult av snø blir ikke kontrollert.
* Det blir ikke utført funksjonsprøvning av bygningsdeler som isolasjon, elektrisk anlegg, pipe o.s.v.
* Det gis ingen vurdering av boligen brune/hvitevarer og annet inventar.
* Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt fra loft og synlig deler fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig og undersøke taket og da vil vurderingen baseres på alder og matrialer.
* Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Viktig informasjon:
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.
Synlige overflater er en del av kjøpers undersøkelsplikt.
Alle interessenter oppfordres derfor 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.
Bygningen er Sefrak registrert.

Informasjon om boligen

Adresse:	**Øvre Eikervei 172 , 3048 Drammen**						
Kommunenr:	**3301**	Gårdsnr:	**101**	Bruksnr:	**16**	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	**1905**						
Boligtype:	**Enebolig**						

Generell beskrivelse av boligen:
BYGGEMÅTE:
- Grunnforhold av sand/leire.
- Ring/grunnmur oppført i betong.
- Krypkjeller.
- Yttervegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående tømmermannskledning.
- Etasjeskille av tre.
- Vinduer med 2-lags glass.
- Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- Taket er tekket med lakkerte stål/aluminiumsplater.
- Heldekkende pipebeslag
- Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
- Balansert ventilasjon.
- Frittstående dobbel-garasje.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	191	191	0	0	12
Utebod	2	0	2	0	0
Garasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	**242**	**191**	**51**	**0**	**12**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	0	0	0	0	0
1. etasje	118	118	0	0	12
2. etasje	73	73	0	0	0
Totalt m²	**191**	**191**	**0**	**0**	**12**

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	47	0	47
2. etasje	87	73	14
Totalt m²	**134**	**73**	**61**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	118	117	1	- Entre/Fordelergang - Kjøkken - Stue - Bad - Soverom 1 - Soverom 2	- Bod
2. etasje	73	73	0	- Trappegang - Stue - Fordelergang - Soverom 1 - Soverom 2 - Bad	
Totalt m²	**191**	**190**	**1**		

Bygning: Utebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	**2**	**0**	**2**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	2	0	2		- Bod
Totalt m²	**2**	**0**	**2**		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	49	0	49	0	0
Totalt m²	**49**	**0**	**49**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	49	0	49		- Garasje
Totalt m²	**49**	**0**	**49**		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.
Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Drenering ble utført av tidligere eier. Ukjent alder.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med drenering. Det er ukjent om hele bygget er drenert.
Drenering har ukjent alder.
Overflatevann (nedløp) er ført ned til drensrør.
Det er ikke montert topplist.
Det registreres dårlig terrengfall fra bygning.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i usikkerhet om hele bygget er drenert, alder, manglende topplist og terrengfall.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

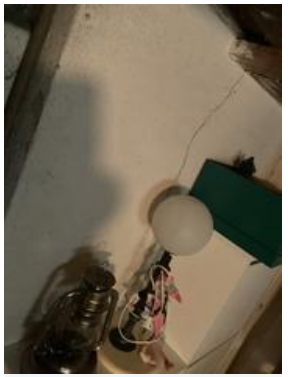
Konsekvens:
- Konsekvensen av ikke godt nok terrengforhold mot bygning er det kan føre til vannansamling rundt fundamentet som øker risikoproblemer for fukt over tid.
- Konsekvensen av manglende topplist kan medføre at regnvann trekker inn bak drenering.
- Konsekvensen av alder på drenering er at systemet kan bli mindre effektivt, med økt risiko for blokkeringer, lekkasjer og opphopning av vann noe som kan føre til fuktproblemer i bygningen.

Anbefalte tiltak:
- Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.
- Det anbefales å montere topplist.
- Det bør planlegges utskiftning av drenering.

6.2 Grunnmur og fundament



Sprekk i grunnmur



Sprekk i mur



Sprekk i mur

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Ringmur
Deler av boligen er oppført med grunnmur/kjeller. Det er 2 øvrige deler etablert med ringmur og krypkjeller.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur, Teglstein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-2**

Grunnforhold av sand/leire.
Grunnmur oppført i betong/tegl konstruksjon.
Det registreres mindre sprekkdannelser i grunnmur.

TG2 settes med bakgrunn i påviste sprekker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Årsak:
- Sprekker i grunnmur kan være forårsaket av faktorer som jordtrykk fra skråninger eller fyllinger, overskudd av vann som skaper hydrostatisk trykk mot muren, eller innvendig trykk fra fuktighet og utvidelse i jorden rundt fundamentene.

Anbefalte tiltak:
- Anbefalte tiltak for å håndtere sprekker i grunnmur inkluderer å identifisere og adresserer kilden er å forbedre dreneringssystemet for å redusere hydrostatisk trykk, samt å reparere/gjenpusse eksisterende sprekker med egnede materialer
- Det anbefales i første omgang å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller **TG-2**

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Tiltak: Vær oppmerksom på denne risikoen, og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Nei

Oppsummering av rom under terreng **TG-3**

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med bruk av Protimeter MMS3
Ved hulltaking måles et fuktinnhold på 19,1vektprosent.
Fuktmålinger viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.
Det registreres noe råte i bunnsvill mot 1.etg.
Det registreres tidligere spor etter borebiller.

TG3 settes med bakgrunn i påviste verdier i treverk, samt råte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.
- Innstallere avfukter og forbedre ventilasjon,
- Sikre god drenering rundt kjelleren for å redusere fuktigheten.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Platting

Det er etablert en platting/markterrasse på 4m2 ved entre
Det er etablert en frittstående platting/markterrasse på 8m2 mot vannet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Ukjent alder.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting **TG-2**

Det er etablert en platting på 4m2 tilknyttet entre (bolig)
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

Det er etablert en platting på 8m2 ned mot vannet.
Plattingen er etablert med tilfarere på mark og tekket med 28x120 terrassebord.
Det er ikke registrert tegn til svekkelse eller skade i konstruksjonen, med det må påregnes normalt vedlikehold/overflatebehandling.

TG2 settes da det må forventes vedlikehold/overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Overflatebehandling må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Hvite profilierte heltre innerdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer og dører er skiftet i 2002.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2002.

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.
Det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.
Det ble ikke bemerket skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold på befaringsdagen.
Vinduer og dører vurderes å være i normal stand med hensyn til alder.

Vinduer har en forventet levetid på 35år.
Forventet gjenværende levetid: 12år.

6.7 Yttervegger



Svak ventilering av konstruksjon.



Noe råte i nedre del av karmlister.

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

I samsvar med ble tilbygg som ble oppført i 2002 ble øvrig del av boligen etterisolert med ny kledning.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av yttervegger	TG-2

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående sveitserkledning.
Trekledning er fra 2002.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres svak lufting av kledning.
- Musesperre er ikke mulig å kontrollere.

Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene. Dog noe i nedre del av karmlister.

TG2 settes med bakgrunn i noe svak lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Svak ventilering av ytterkledning på bolig kan føre til fuktakkumulering.

Anbefalte tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)





Dårlig ventilering av konstruksjon.



Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2

Det er tilgang til loft via loftsluke fra fordelergang 2.etg.
Loftet er isolert.
Det registreres svak/dårlig lufting av konstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.
Det registreres synlig åpning igjennom pipebeslag.

TG2 settes da loftet har dårlig ventilering, tidligere fuktmerker i undertak, samt lyssåpning rundt gjennomføring.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- For dårlig lufting på loft kan føre til fuktoppbygging.
- Synlig åpning via gjennomføring kan føre til fukt ved nedbør.

Anbefalte tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ytterliggere kontroll rundt gjennomføring bør påregnes.

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Takrenner og nedløp er fra rundt år 2002.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra rundt 2002.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 7år.

TG2 settes da produktene har passert 2/3 av forventet levetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Når takrenner og nedløp er på slutten av forventet levetid, kan de bli ineffektive til å håndtere avrenning

Anbefalte tiltak:
- Regelmessig inspeksjon og vedlikehold, eller erstatning, er viktig for å unngå disse problemene.
- En utskiftning bør sees i sammenheng med fremtidig utskiftning av taktekking.

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
For videre omtale se "Loft" (konstruksjonsoppbygging)

6.11 Taktekking



Type tekking	Lakkerte stålplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Taktekking er skiftet/nytt rundt år 2002 i forbindelse med tilbygg.



Slitasje i vindskier

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av taktekking	TG-2

Taket er besiktet fra bakkenivå.
Taket er tekket med lakkerte stålplater.
Taket fremstår som tett.Ingen ødelagte/knekte beslag p befaringsdagen.
Det er etter innvendig kontroll ingen tegn til lekkasjer gjennom tekkingen.
Stålplater har en forventet levetid på ca 40år.
Undertaket er som regel bestemmende for levetiden på taket som helhet og når et komplett skifte bør foretas. Normalen for undertak er 40-60 år avhengig av valgte løsning. Takfornying vil ikke endre på dette.

TG2 settes da undertak på opprinnelig «bolig» antas være fra byggeår.

6.12 Utstyr på tak



Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak	TG-2

Det er etablert stigetrinn for brann/feiervesen.
Det er etablert snøfangere over inngangsparti.

TG2 settes da det ikke er etablert snøfangere på «fremsiden» av boligen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder personer normalt kan oppholde seg. Beferdet område vil etter dette være alt areal som ligger inntil byggverket som vei, fortau og utearealer. Dette gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er avsperret fysisk.
- Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille i av tre	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-3

Etasjeskille av tre
Tolleransekrav på etasjeskille er utført etter NS3600 med følgende tolleransekrav:

TG0	TG1	TG2	TG3
Ingen avvik	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:	Lokalt avvik:
0-4mm	<10mm	10-20mm	>20mm
	Totalt avvik:	Totalt avvik:	Totalt avvik:
	<15mm	15-30mm	>30mm

Ved nivelering av laser registreres det 15mm høydeforskjell i stue.
Ved nivelering av laser registreres det 25mm høydeforskjell på kjøkken.
Ved nivelering av laser registreres det 45mm høydeforksjell i soverom 1 1.etg.
Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen
Høydeforskjellen er utenfor tolleransekrav ved NS3600 på kjøkken og i 2.etg.

TG3 settes med bakgrunn i overnevnte tolleranskekrav.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefalte tiltak:
- For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp.
Det vil imidlertidig sjelden være økonomisk rasjonert som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette.
Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Utbedringskostnader	**50 000 - 150 000**

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein TG-1

Boligen er oppført med pipe.
Ildsted er plassert i stue.
Pipe er oppført i leca-elementpipe.
Det er foretatt en visuell kontroll av synlige deler av pipemur i boligen.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.
Det er tilfredstillende avstand til brennbart materiale.
Det er ikke fremlagt rapport fra brann/feiervesen.

Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand.
For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

6.15 Kjøkken



Avtrekk er funksjonstestet.



Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning TG-2

Kjøkken er oppført i rundt 1988

- Profilerte fronter
- Laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask
- Frittstående oppvaskmaskin
- Frittstående kjøl/fryseskap
- Frittstående komfyr/platetopp.
- Plate mellom over/underskap
- Komfyrvakt er ikke montert (ikke krav ved oppføringsår)
- Waterguard er ikke montert (Ikke krav ved oppføringsår)
- Det er utført fuktsøk med Protimeter MMS3 samt visuell kontroll uten tegn til fukt
- Innredningen fremstår med normalt tilstand i henhold til alder.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: Utløpt

TG2 settes med bakgrunn i alder/normal slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Anbefalte tiltak:
- Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Kjøkkenet er montert med mekanisk avtrekk	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kjøkkenet er oppført med mekanisk avtrekk. Viften er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.	

6.16 Lovlighet







Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Boligen samsvarer med byggegodkjente tegninger dater 23.04.2002	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Garasje mot nabo-garasje står veldig tett. Det er ukjent hvordan dette er løst mtp brannsikring.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattest på opprinnelig bygning datert 1969. Det foreligger ferdigattest på tilbygg/omsøkt tilbygg datert 2025.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.17 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Er det manglende rekkverk? Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.. Det er tilfredstillende høyde på rekkverk , samt avstand mellom spiler. Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift (NS3600) krever håndløper på begge sider. Trappen fremstår i normalt god stand uten synlige skader. TG2 settes det ikke er etablert håndløper på begge sider, og er dermed ikke i henhold til dagens forskriftskrav i NS3600.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Konsekvens: - Konsekvensen av å ha en trapp uten håndløper kan være økt risiko for fallskader spesielt for barn, eldre eller personer med nedsatt bevegelighet. Anbefalte tiltak: - Montering av rekkverk på begge sider må påregnes for å lukke avviket.	

6.18 Avløpsrør



Stakeluke plassert i kjeller.

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utvendig avløpsnett ble skiftet rundt 1997/1998. Noe støpejern i kjeller og krypkjeller trolig fra byggeår. Øvrig anlegg opplyses være fra rundt 2002.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Innvendige avløpsrør er oppført i plast og støpejern. Utvendige avløpsrør er skiftet i 1997/1998, disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover alder. Hovedparten av innvendig avløpsnett er skiftet rundt 2002. Deler av avløpsnettet av støpejern av eldre dato, trolig byggeår. Det registreres normal avrenning fra tappesteder. Kloakk er luftet over tak. Stakeluke er påvist i kjeller. Det ble ikke registrert feil/mangler på anlegget. TG2 settes da deler av avløpsrør har en middels alder (over 25år) med moderat sannsynlighet for skader. Det registreres ingen symptomer på avvik ved befaring, men det gjøres oppmerksom på at anlegget har en alder som tilser at det kan skje.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av avløpsrør som er over 25år gamle er at de kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m noe som kan føre til avløpsproblemer, ubehagelig lukt og skader.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.19 Vannledninger



Stoppekran plassert i kjeller

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Utvendige vannledninger ble skiftet rundt 1998/1999
Innvendige vannrør er skiftet i 2002.

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger **TG-2**

Vannrør er oppført med kobber.
Utvendig ledningsnett ble skiftet rundt 1998/1999. Øvrig anlegg opplyses være skiftet rundt 2002.
Vannrør har dermed en middels alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Ingen avvik registreres på anlegget.
Utvendige ledningsnett ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.

TG2 settes da vannledninger har en middels alder med moderat sannsynlighet for skader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av alder på vannrør er at de kan være mer utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak:
- Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.
- Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.20 Elektrisk



Sikringsskap plassert i 2.etg.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Hovedparten av det elektriske anlegget er fra rundt 2002 m.m

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk **TG-1**

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra rundt 2002. Noe eldre i kjeller.
Sikringsskap er plassert i 2.etg.
Det elektriske anlegget er oppført som delvis skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ikke registrert synlige feil/mangler på komponenter (stikk, brytere etc).
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget. Det opplyses at elektriske arbeider siden 2002 (tilbygg/etc) er utført av Finn Haugen AS.
Det er ikke utført el-kontroll på anlegget ila de siste 5år.

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.

6.21 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble montert i 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral — TG-1

Boligen er oppført med luft til luft varmepumpe
Luft til luft varmepumpe fra 2021
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2011	
Størrelse	
198L	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder — TG-1

Det er oppført en 198L Oso v.v bereder.
Bereder er 14år gammel.
Det ble ikke registrert feil ved selve bereden.
Bereder er plassert i tørt rom uten lekkasje sikring. (waterguard)
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 6år.

6.23 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Oppsummering av ventilasjon — TG-2

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og begge bad.

Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad/våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu.

TG2 settes da boligen kun har naturlig ventilering, via ventiler i yttervegg eller vindu selv om det er tilfredstillende etter krav ved oppføringsår.
Dagens strenge NS3600 krever bedre ventilering for å kunne gi TG0/1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Konsekvens:
- Konsekvensen av naturlig ventilasjon i boliger er at det kan føre til varierende luftkvalitet og temperaturkontroll avhengig av værforhold og vindretning, noe som kan resultere i enten utilstrekkelig ventilasjon eller trekk.

Anbefalte tiltak:
- For å kunne få TG 0/1 krever NS3600 bedre ventilering som balansert ventilasjon eller lignende.

6.24 Våtrom: Bad 2.etg



Sprekk i flis

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei



Sprekk i flis



Ved hulltaking

Oppsummering av våtrom	TG-3

Rommet opplyses være fra rundt 1988.
Våtrommet er oppført med flis på gulv og vegg. Takess i tak.
Rommet er etablert med dusjkabinett, gulvstående toalett, badekar og baderomsinnredning.
Rommet er etablert med nmekanisk avtrekk. Rommet mangler tilluft ved terskel.
Laveste punkt er ikke rundt sluk.
Det registreres sprekker i flere fliser.
Det er ikke synlig mansjett i klemring.
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom. Det registreres tegn på synlig fukt fra tidligere forhold.
Ingen utslag pr.d.d

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

TG3 settes da rommet er over forventet levetid, manglende fall og en full oppgradering må påregnes, selv om rommet fungerer. Rommet tilfredstiller ikke kravene til dagens standard.

Anbefalte tiltak

- Badet må renoveres. Alle forhold med tettesjikt og sluk må dokumenteres.

Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.25 Våtrom: Bad 1.etg

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv og vegg.
Trepanel i tak.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Rommet er renovert i 2004.
TEK97 er derfor lagt som grunnlag for rapporten.

§8-37 Våtrom
Materialenes fuktbestandighet må dokumenteres.
Fuktømfintlige materialer bør ikke brukes i våtrom.
Bad og vaskerom skal ha sluk.
Sluk i gulv må være festet i gulvet på en slik måte at det ikke oppstår bevegelse mellom duk og underlag.
Det må være tilfredsstillende fall på gulv mot sluk.
Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

Det gjøres oppmerksom på at bygningsdeler på bad og vaskerom i tillegg til å få tilstandsgrad opp mot kravene som gjaldt da de ble bygget, også kontrolleres mot dagens krav, på bakgrunn av at bruken av slike rom har endret seg vesentlig opp gjennom årene. Det vurderes ikke uvanlig at et eldre bad på dette grunnlagt kan få en høy tilstandsgrad, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.
I praksis betyr dette at våtrom skal undergå en streng vurdering sammenlignet med det som tidligere har vært vanlig i tilstandsrapporter før NS3600 trådte i kraft. Dersom det foreligger et avvik på våtrommet som ikke oppfyller dagens regelverk om tettesjikt og sluk, enten på grunn av materialvalg, alder, avvik fra regelverk, preaksepterte ytelser, faktiske skader eller funn av fukt også videre, vil det kreves utbedring «innen kort tid» og skal gis TG3. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal gis TG3.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3

Det registreres 22mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ikke ledes til sluk. Denne hindres av gulvskinne som er høyere enn terskel. Ved en eventuell lekkasje vil derfor vannet gå ut av rommet før det når sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss, sprekker eller bom i fliser.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.
Overflater fremstår i god stand.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 4-5år
Overflater har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

TG3 settes da lekkasjevann ikke vil ledes til sluk.

Anbefalte tiltak overflater	
Konsekvens: - Eventuell lekkasjevann kan medføre skader på tilstøtende rom. Anbefalte tiltak: - Etablere drensåpning i sisterne. - Med bakgrunn i alder bør det planlegges oppgradering av rommet.	
Utbedringskostnader overflater	**Under 10 000**

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-2**
Sluk er av type plastsluk. Det er ikke synlig mansjett i klemring. Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år. Forventet gjenværende levetid: 4-5år Tettesjikt har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Slukløsning har en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking membran ikke er kontrollerbart fordi dette kan kun utføres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll ved eierskifte. Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Konsekvens: - Alder på tettesjikt/membran medfører økt risiko for svikt i fuktbeskyttelsen, noe som kan føre til vannskader og behov for utskifting. Anbefalte tiltak: - Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Rommet er etablert med følgende sanitærutstyr: - Dusjhjørnet - Baderomsinnredning med speil. - Gulvstående toalett. - Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**
Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet mangler tilluft. Avtrekk via mekanisk ventilasjon.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-2**
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Rommet er etablert med mekanisk avtrekk. Avtrekk er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt. TG2 settes da rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Konsekvens: - Konsekvensen av manglende tilluft ved luftespalte er redusert luftkvalitet i rommet. Anbefalte tiltak: - Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Det er utført fuktsøk/fuktmåling med Protimeter MMS3. Det er utført søk med fuktindikator mot gulvflis og i omkring våtsone. Det er foretatt fuktmåling/fuktsøk i konstruksjonen fra tilstøtende rom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader. Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det var ikke krav til dokumentasjon da badet ble renovert/bygget.	

6.26 Øvrig: Overflater

Beskrivelse

1.etg:
Gulv: Flis i entre/fordlergang og bad. Laminat i fordelergang. Parkett i stue og kjøkken. Øvrige rom teppe.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom trepanel.
Tak: Trepanel alle rom.

2.etg:
Gulv: Tregulv i stue og 1 soverom. Teppe i fordelergang og 1 soverom. Flis på bad.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom tapetserte overflater.
Tak: Trepanel i stue. Øvrige rom takess.

Oppsummering av øvrig TG-1

Overflater fremstår i normalt god stand ut fra hva som kan forventes.
Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Henviser videre til "kjøpers undersøkelsplikt" der kjøper plikter å gjøre seg kjent med synlige deler av overflater. Synlige overflater kan ikke reklameres over etter overtakelse.

Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.
Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

6.27 Øvrig: Oppvarming

Beskrivelse

Boligen har følgende oppvarming:
- Varmepumpe plassert i entre.
- Ildsted plassert i stue og fordelergang.
- Varmekabler i entre.
- Varmekabler på bad 1.etg.
- Varmekabler bad 2.etg.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

6.28 Øvrig: Garasje



Beskrivelse

Det er oppført en frittstående garasje på 49m2.
Garasjen er oppført med støpt plate på mark.
Vegger oppført med bindingsverk av tre, tekket med stående kledning.
Taket er oppført med saltak-konstruksjon tekket med dobbelkrum betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Leddport i metall med automatisk portåpner.
Garasjen fremstår i god stand.

Garasjen er frittstående og ikke teknisk vurdert utover at den fremstår i god stand.

6.29 Øvrig: Utebod



2m2

Beskrivelse

Frittstående utebod.

6.30 Øvrig: Brygge

Beskrivelse

Det tilhører egen privat brygge tilknyttet eiendommen.
Brygge er ikke teknisk vurdert.

6.31 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.32 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

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
2. aug. 2025

Oppdragsnummer
10-0137/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Øvre Eikervei 172, 3048 DRAMMEN

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Bjørnar Bjelland, Gry Graatrud Bjelland

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 1994

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: 3735353
Forsikret i: Tryg

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: Rørlegger Helge Midttun - utvidet badet nede i 2003- 2004. membraner, ny dusj med ny membran, flislegging, nytt toalett og vask. Eget arbeid bestod i maling.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av forsikringsselskapet i forbindelse med en vannskade på badet oppe i 2002.

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

Eventuell kommentar: Hovedbadet ble byget før vi kjøpte huset. Bad to er utvidet av rørlegger Helge Midttun

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, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Snekker Oddvar Røisland som ansvarlig søker og utbygger. Påbygg med grunnflate 60m2 over 1,5 etg. Tegninger kan medfølge. Hele huset etterisolert og byttet vindier og kledning. Nytt el. anlegg med nytt sikringsskap og vippesikringer utført ev el. entreprenør Finn Haugen AS. Arbeidet utført 2002 - 2004. Ny pipe i 2009, utført av PEWI AS

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

Eventuell kommentar: Vi har ikke drenert etter at vi kjøpte huset

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: Alt arbeidet som er utført ETTER 2002 finnes det samsvarserklæringen for. Alt elektrikerarbeid fra 1994 til d.d. er utført av firmaet Elektroentreprenør Finn Haugen AS i Mjøndalen. I 2002 ble hele det elektriske anlegget fornyet, og det ble satt inn skap med vippesikringer osv. Siden det, er det utført oppgraderinger på bad, enkeltrom, garasjen med lader til el bil for å nevne noe.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja

Når ble kontrollen utført? Vi har hatt el kontroll to ganger siden vi kjøpte huset. Husker ikke årstall.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utført av EE Finn Haugen AS i Mjøndalen i 2020. Ble gjort i forbindelse med oppføring av ny garasje. Da fikk også garasjen elektrisitet.

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vi ble koblet til kommunalt avløpsnett ca 1998 - 2000. Graving utført av Stryken AS, og rørleggerarbeidet av entreprenørene tilknyttet Drammen Kommune.

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

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Firmaets navn Var Oddvar Røiseland (tlf 913 28 325) nå omgjort til et AS. Arbeidet ble utført i 2002 og bestod påbygg, skiftet alle vinduer, etterisolert hele huset , kledd om hele huset. Lekting og delvis nytt tak. Ny dobbelt garasje i 2020, arbeid utført av Grimstad Garasje AS.

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

Nei

Eventuell kommentar: Offentlig, Drammen Kommune

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Sammen med nabo er det utført flomsikring mot elven og bakketerrasse i forbindelse med den i 2014 - 2018. Det er videre bygget terrasse midt i hagen i 1995 og oppe ved huset i 2004.

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

Nei

Eventuell kommentar: ikke gjort i vår eierperiode

Feil og mangler

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med ombygging i 2002 ble det oppdaget feil med dusjmembran på badet oppe. Dette ble forsikringssak og reparert. Dusjhjørne ble erstattet av dusjkabinett. Det er ikke funnet lukt, råte eller soppskader som følge av dette. Vann fram til badekar i badet oppe har ved to anledninger frosset på ekstremt kalde dager, da vannrøret går i yttervegg. Vi har hatt rørlegger for å konstatere at det ikke har vært ødelagte rør.

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: Gammel pipe dårlig og ble skiftet ut i 2009. Arbeid godkjent av Drammen Kommune og utført av PEWI AS

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)

Ja

Beskriv: Vi har ikke problemer med fukt i kjeller ut over det normale for en gammel kjeller som står på leire. Det er oppdaget råteskade på en bjelke i kjelleren

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

Ja

Beskriv: I forbindelse med oppussing av garderobe ble det oppdaget råteskade men ikke fukt (det ble målt) i en takbjelke på gammel del av hovedhus. Denne byttes ut første uken i juni 2025.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi hadde overledning på et punkt ved det ene utelyset. Det viste seg at maur hdde laget tue i skjøten. Opprinnelig utført og rettet av Finn Haugen.

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

Ja

Beskriv: Det er sprekker i mur og det har det vært så lenge vi har bodd her. Det opprinnelige huset er fra 1905, og "det hang på pipa" Gulv rettet opp så langt praktisk mulig da vi pusset opp.

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi la om både inntak og utløp i forbindelse med at vi ble koblet til offentlig vann rundt år 2000

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

Ja

Beskriv: Det har kommet inn mus når vi har vært for sene med å stenge kjellervinduer. Ellers ingen ting.

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke ut over kontroller på EL og fyring.

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? Sak nr. 12/1996 - Drammenselva, Nedre Buskerud Jordskifterett. Oppmåling godkjent 19.09.2000, jfr forkynning av 12.06.2003. Vi har alle dokumenter

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi venter på tilsendte nye dokumenter fra Drammen kommune.

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?

Ja

Beskriv: Det har tidligere blitt varslet at Statens Vegvesen ønsker å anlegge fortau/sykkelsti, men ikke konkretisert nærmere. Det er ikke laget reguleringsplan.

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

Eventuell kommentar: Ikke relevant

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

Nei

Eventuell kommentar: Ikke oljetank

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: 10-0137/25

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 25.06.2025

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	101	**Bruksnr.**	16	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Øvre Eikervei 172, 3048 DRAMMEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer: Vi finner ikke midlertidig brukstillatale og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.01.1900. SEFRAK minne registert.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendoms-forespørsler.

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

ODDVAR RØISLAND AS
Knatvoldveien 8
3483 KANA

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/00735-3	Anita Landbø	16.06.2025

Øvre Eikervei 172, ferdigattest for tilbygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	101 / 16 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	ODDVAR RØISLAND AS
Tiltakshaver:	Bjørnar Bjelland

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 07.05.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for oppføring av tilbygg.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for tilbygget.

Ansvar
Gjennomføringsplan innsendt 15.06.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Virksomhet
avdeling
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksnummer	Vedtak	Dato
01/09050/004	Tillatelse til tilbygg	23.04.2002

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til pbl. § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd 15.05.2025.

Ferdigattesten gis på grunnlag av søkers bekreftelse om at alle krav om betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

Gebyr

Gebyrene er gitt etter forskrift om gebyrer etter plan- og bygningsloven, forurensningsloven, eierseksjonsloven og matrikkelloven, gjeldene fra 08.04.2025.

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
301013	§ 3-1-1 c, grunngebyr	kr. 1 760,-	1	kr. 1 760,-
304013	§ 3-4-1 c, ferdigattest	kr. 6 160,-	1	kr. 6 160,-
			Totalt	**kr. 7 920,-**

Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klagerett

Du kan klage på vedtaket. Fristen er tre uker fra du mottok dette brevet. Mer informasjon om dine rettigheter og krav til innhold, finner du her: Klage på avslag eller tillatelse i plan- eller byggesak | Drammen kommune.

Med hilsen

Anita Landbø
Saksbehandler

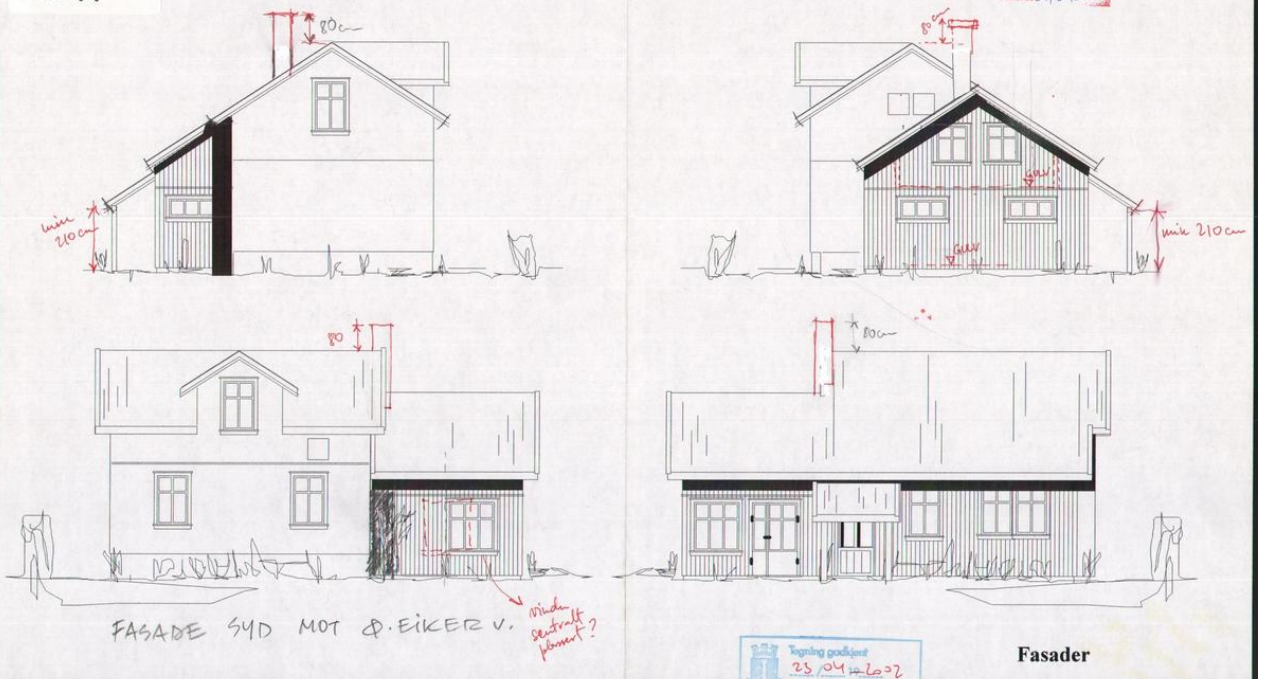
Marcus Edward Helland
Overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

0 0 A W N / 14135
101/16 9050 Tegning

Drammen kommune
16 OKT. 2001
Saksnr. 01/09050

8



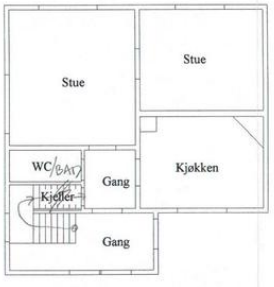
Tegning godkjent
25/04-2002
på fastsatte betingelser
BYGNINGSMYNDIGHETEN I DRAMMEN

Fasader

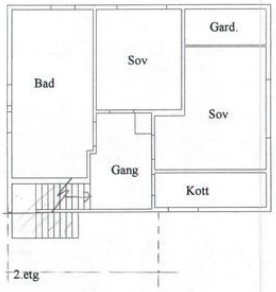
12

NÅVÆRENDE LØSNING

Drammen kommune
16 OKT. 2001
Saksnr. 01/09050



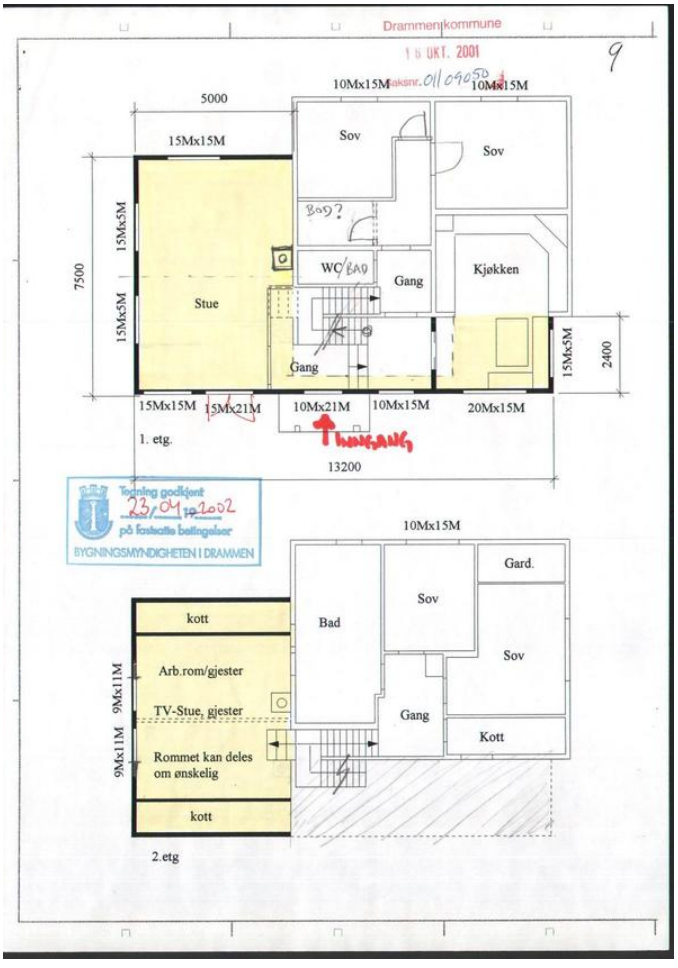
1. etg.



2.etg

Avstander til nabogrense ?

TITTEL: Tittel		
PROSJEKT NR.: Prosjekt nr.	TEGNET AV: Tegnet av	DATO: Dato
FILNAVN: Filnavn		



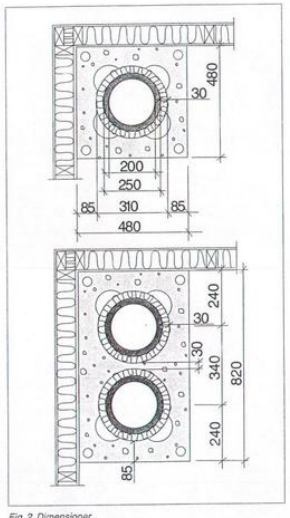


Fig. 2. Dimensjoner.
Tykkelsen på pipeforingsveggen Leca Pipe Standard er 25 mm.
Leca Pipe Høytemperatur har tykkelse 27,5 mm.

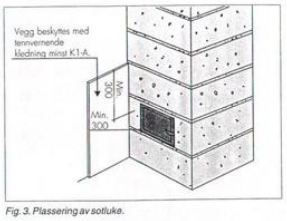


Fig. 3. Plassering av sotluke.

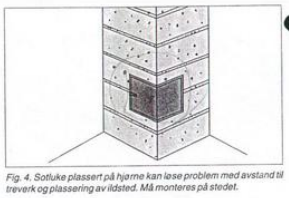


Fig. 4. Sotluke plassert på hjørne kan løse problem med avstand til treverk og plassering av ildsted. Må monteres på stedet.

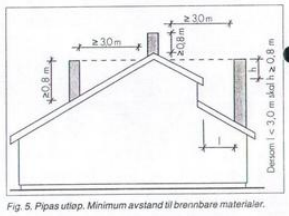


Fig. 5. Pipas utløp. Minimum avstand til brennbare materialer.

Sot/feieluker

Ved bunnen av pipeløpet skal det være sotluke. Bunnen i sotluka støpes med mørtel med fall innover fra åpningen. Sotluke må ikke komme brennbart materiale nærmere enn 300 mm. Dette gjelder også når gulvet består av brennbart materiale.

Feieluke loft (dersom pipa skal feies fra loft) må monteres på byggeplass. Monteringsanvisning ligger i kartongen.

Høyde over tak

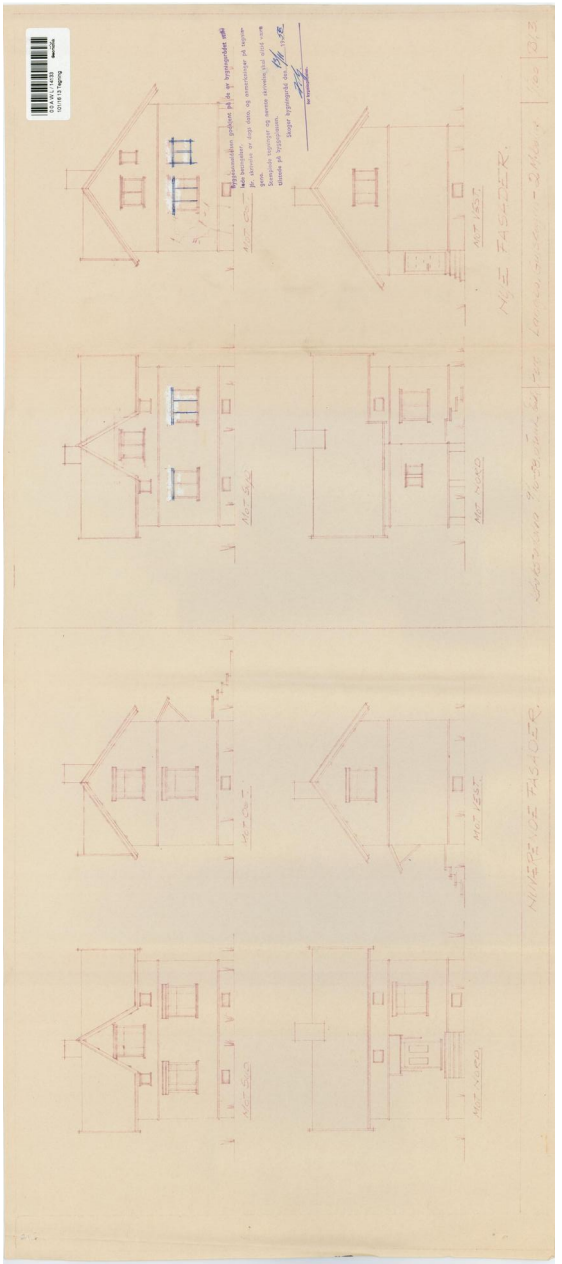
Pipas munning over tak bør være minst 800 mm over takets høyeste punkt – eller minst 800 mm høyere enn takflatens høyeste punkt ved pipa, og ha en horisontal avstand til takflaten eller dens forlengelse på minst 3,0 m. Dette gjelder også hvis pipa er nærmere enn 3,0 m fra høyereliggende tak eller annen bygnings tak eller trevegg, se fig. 5.

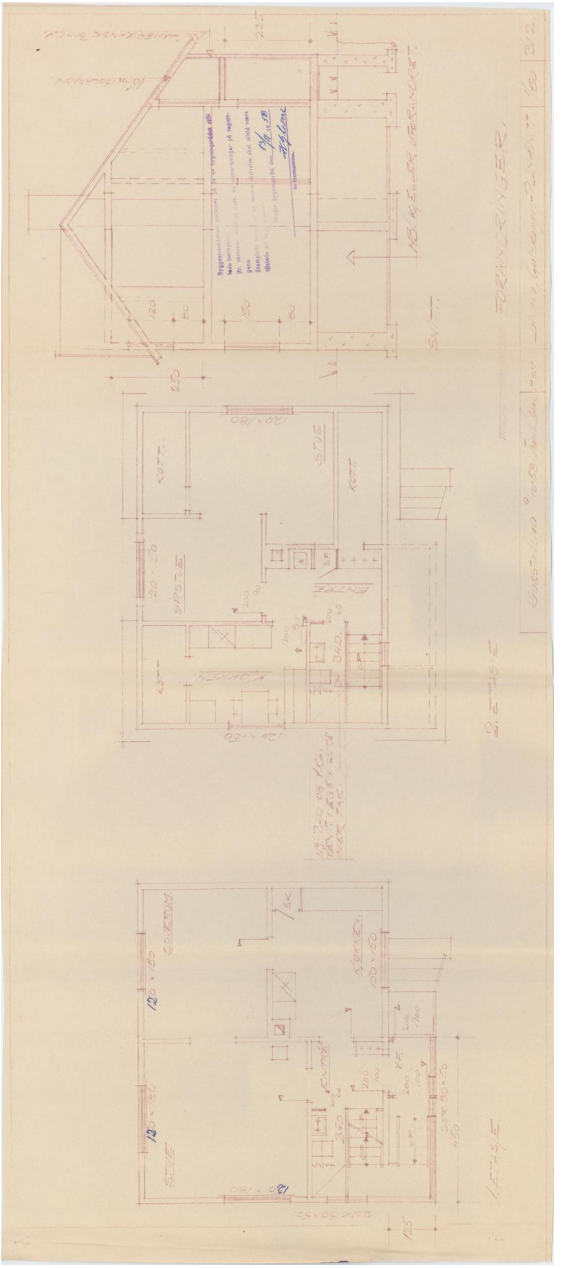
Pipemunning høyere enn mønet gir alltid best trekk.

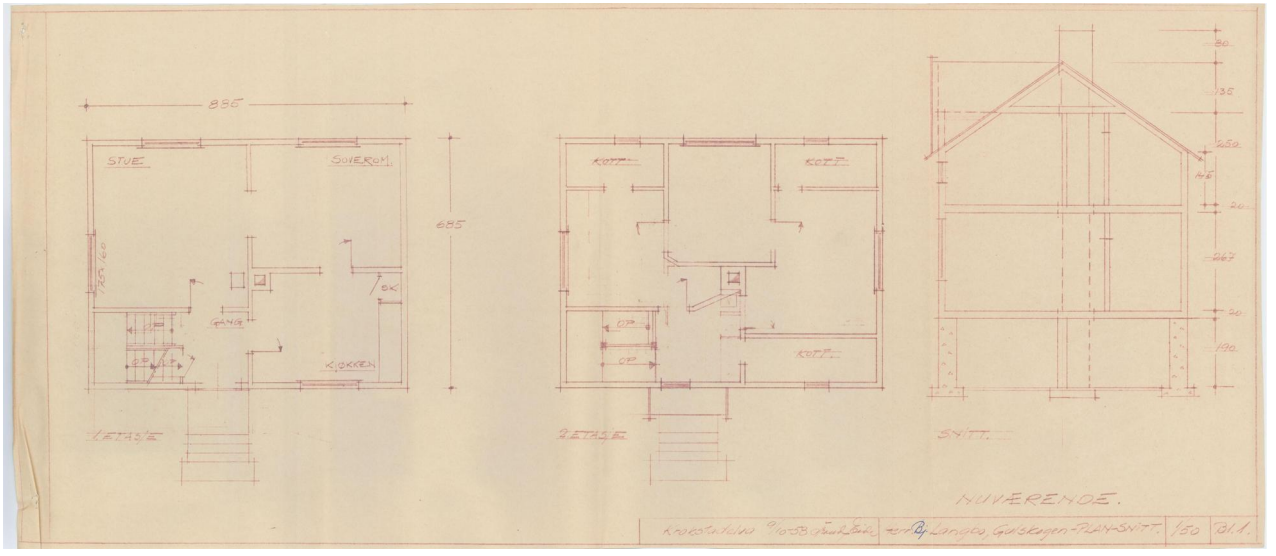
Armering i værharde strøk

Høye piper over tak bør avstives ved å armere og istøpe hjørnehullene (Ø 40 mm) i ytterelementet. I hullene stikkes ned 10 eller 12 mm kamstål som omhylles med tyntflytende mørtel. Armeringen avsluttes min. 1,5 m under øverste avstivning av pipa.

Bygningsrådet i kommunen avgjør om det er nødvendig å stive av pipa.






895
685
STUE
SOVEROM
GANG
K.
KJØKKEN
KOTT.
KOTT.
KOTT.
1. ETASJE
2. ETASJE
SNITT.
30
235
250
45
20
2667
20
190
HUVEREMOE.

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

BJELLAND BJØRNAR
ØVRE EIKERVEI 172
3048 DRAMMEN

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2025/7909 Øvre Eikervei 172-H0101

Feierseksjonen gjennomførte feiing med fyringsanlegget den 08.05.2025 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Steffen Gustavsen

Formålet med besøket (feiing) var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. feiing omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette besøket ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs feiing er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

BJELLAND BJØRNAR
ØVRE EIKERVEI 172
3048 DRAMMEN

Øvre Eikervei 172-H0101, 3301-101/16

feiing ble gjennomført på Øvre Eikervei 172-H0101 den 08.05.2025.

Spørsmål angående besøket kan rettes til:
Steffen Gustavsen
steffen.gustavsen@drbv.no

Drammen kommune	Reguleringsplaner				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Øvre Eikervei 172 3048 DRAMMEN			
	Annen info:	REGULERINGSPLAN FOR ØVRE EIKERVEI MED GA			



Tegnforklaring

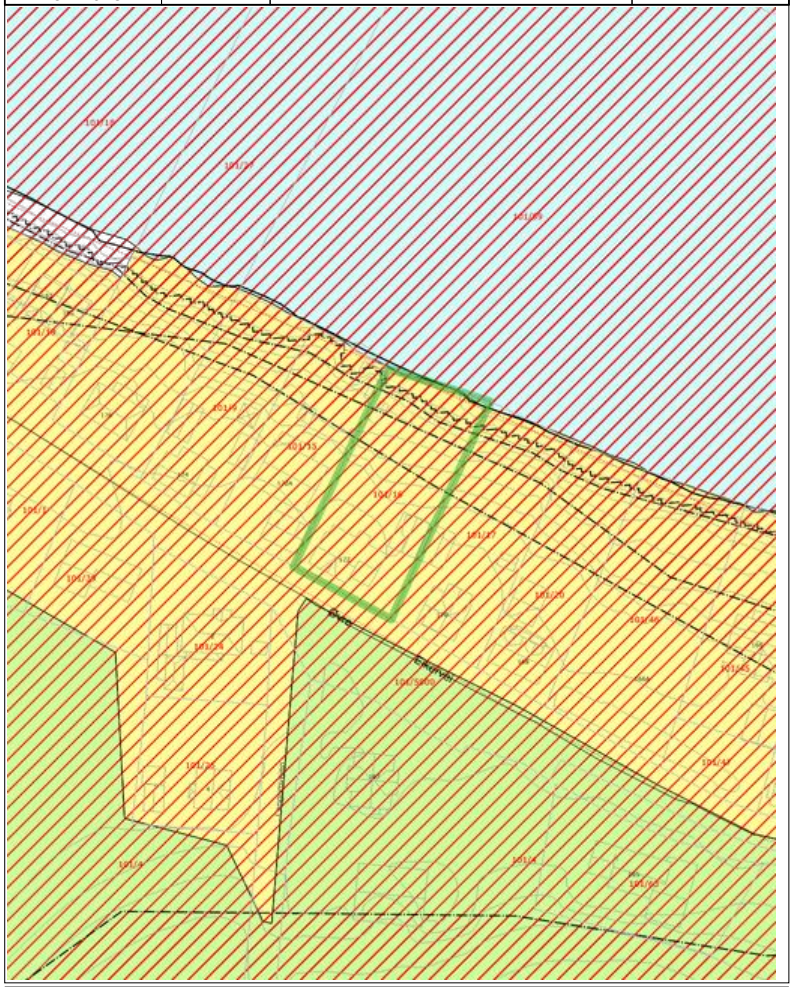
- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- RpFormålgrense
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Gang-/sykkelveg
- Felles avkjørsel
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Eiendomsteig
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Kjøreveg
- Gangveg
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- RpGrense
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Frisiktsone ved veg
- Annen veggrunn
- Friluftsområde

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Eikervei 172 3048 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende
- KpOmråde
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Eiendomsteig
- Turveg/turdrag - På bakken - Fremtidig
- Ras- og skredfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- Hovedveg - På bakken - Nåværende
- Grense for arealformål
- Flomfare
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone - Nåværende

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 101	Bnr: 16	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Øvre Eikervei 172 3048 DRAMMEN			
Annen info:				

Målestokk 1:1000

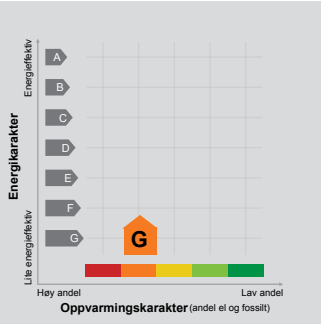


Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer
- Hekk
- Teiggrensepunkt
- Bygningsdelelinje
- Takkant
- Trapp inntill bygg
- Kjørebanekant
- Vegdekkekant
- Beskrivende hjelpelinje for anlegg
- Voll
- Takoverbygg
- Fiskeri og landbruk
- Veg
- Mast
- Dyrka mark
- MatrikkelnummermedSnr
- Fylkesveg gatenavn.
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense generert
- Bygningslinje
- Takoverbyggkant
- Veranda
- Veg annen avgrensning
- Vegskulderkant
- Gjerde
- Flytebrygge
- Udefinerte bygg
- Garasje og uthus
- Elvekant
- Høydekurve
- Annet
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm)
- Teiggrense fiktiv
- Mønelinje
- Taksprang
- Sti
- Veg fiktiv grense
- Flaggstang
- Loddrett mur
- Trapp
- Bolig
- Eiendom
- Gatelys (belysningspunkt)
- Bebygd område

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Eikervei 172
Postnummer	3048
Sted	DRAMMEN
Kommunenavn	Drammen
Gårdsnummer	101
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	158583909
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-149042
Dato	29.07.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Luft kort og effektivt
- Tiltak utendørs

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
Byggeår	1905
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	191
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 4: 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 5: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 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: 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 11: 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 12: 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 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: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: 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.

Øvre Eikervei 172

Nabolaget Pukerud/Rød - vurdert av 21 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Rødskog skole (1-7 kl.)	**5 min**
145 elever, 8 klasser	3 km
Akademiet realfagsskole Dramme...	**6 min**
98 elever, 9 klasser	3.7 km
Gulskogen skole (1-10 kl.)	**7 min**
560 elever, 35 klasser	3.9 km
Børresen ungdomsskole (8-10 kl...	**8 min**
356 elever, 26 klasser	5.2 km
Kjøsterud skole (8-10 kl.)	**10 min**
409 elever, 30 klasser	5.8 km
Akademiet Ypsilon vgs	**6 min**
200 elever	3.7 km
Akademiet videregående skole D...	**9 min**
270 elever	4.9 km

Offentlig transport

Gulskogen stasjon	**5 min**
Linje R12, R13	3.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 1 min**
Langum	**0 km**
Linje 52, 56	
Oslo Gardermoen	**1 t 18 min**

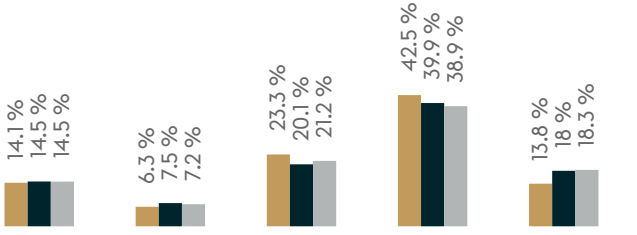
Barnehager

Gulskogen bhg - avd. Øvre Eike...	**4 min**
84 barn	2.6 km
Teknabarnehagen Tellus (0-5 år...	**4 min**
72 barn	2.6 km
Gulskogen barnehage avd. Rødga...	**4 min**
30 barn	2.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Gulskogen	**6 min**
Kiwi Landfalløya	**6 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Pukerud/Rød	1 312	612
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Sykkel

Sport

Ytterkollen ballbane	3 min
Gulskogen idrettspark	4 min
CrossFit Drammen	6 min
Sporty24 Mjøndalen	7 min

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 83/100

Støynivået
Lite støynivå 77/100



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 2024

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 virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0137/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Øvre Eikervei 172 3048 DRAMMEN

Betegnelse: Gnr 101, bnr 16 (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