NORDVIK

Brattlia 11

3 soverom | 162 kvm | Enebolig

Velkommen til

Brattlia 11

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
25	Om boligen
35	Nabolagsprofil
37	Tilstandsrapport
68	Egenerklæringsskjema
76	Andre vedlegg
95	Kontaktinfo
98	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
101	Forbrukerinformasjon om budgivning
102	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.04.2026

Nøkkelinformasjon



Enebolig m/garasje beliggende innerst i blindvei - Terrasser med flott utsikt og gode solforhold - Familievennlig

Prisantydning	**4 850 000,-**
Omkostninger	**122 630,-**
Totalpris	**4 972 630,-**
BRA-i	**162 kvm**
Soverom	**3**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1977**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Brattlia 11!

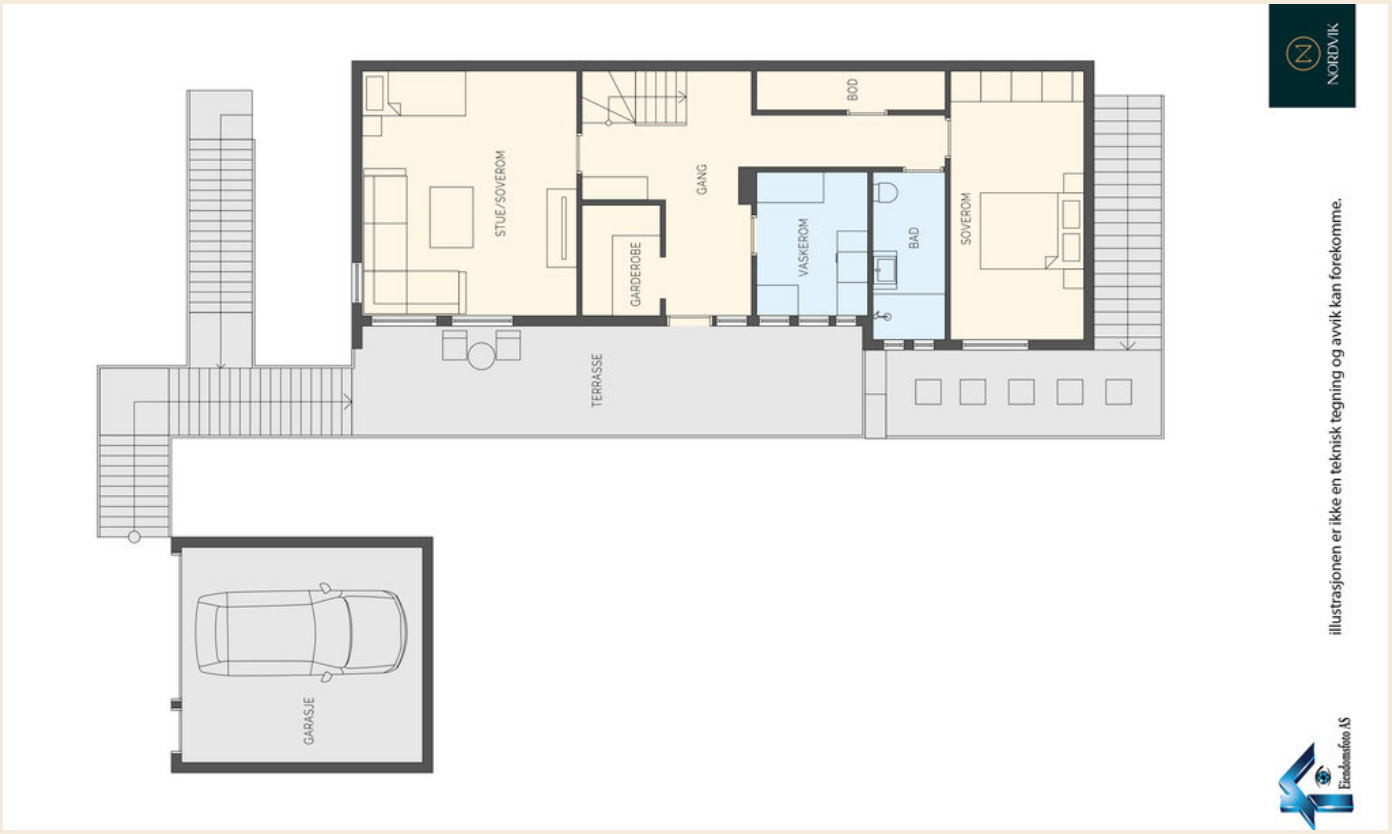
Dette er en flott enebolig m/garasje beliggende høyt og fritt i et familievennlig område i Krokstadelva.

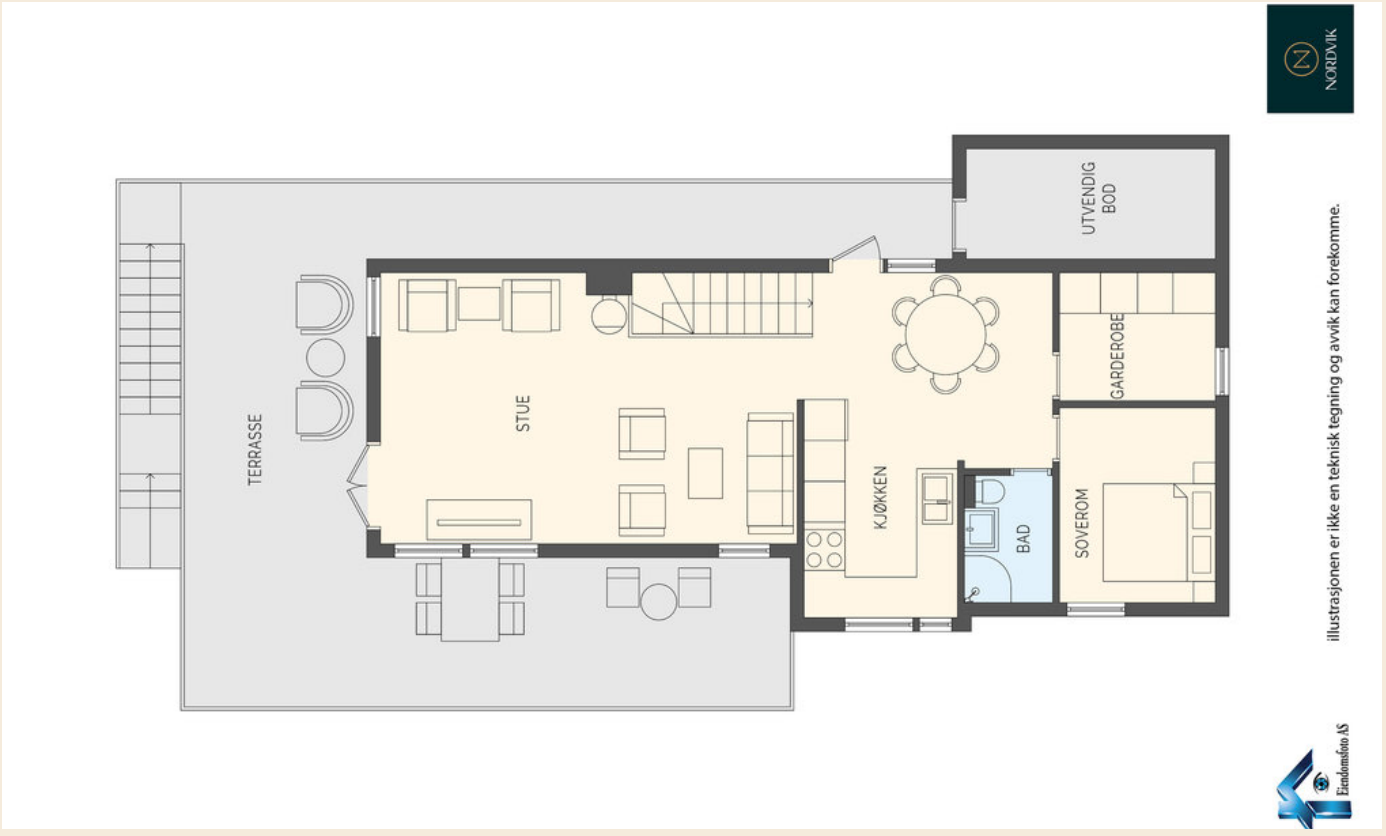
Eiendommens høydepunkter:

- 2 stuer, 2 bad, 3 soverom
- Moderne kjøkken fra 2020
- Peis og varmepumpe
- Store terrasser med fantastisk utsikt
- Usjenert beliggenhet med lite innsyn
- Parkering i garasje og gårdsplass
- Beliggende innerst i blindvei uten gjennomgangstrafikk
- Nærhet til skogen med flotte turområder både sommer og vinter
- Trygt oppvekstmiljø med kort vei til skoler, barnehage og idrettsmiljø
- Kort vei til dagligvare, kjøpesenter og ulike servicetilbud

Planløsning

Underetasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm





1. Etasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 90 kvm

















































Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
10-0078/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Brattlia 11, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237, bnr 525 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Selger
Hanne Tuften

Kjøpesum og omkostninger
4 850 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
121 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
122 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
142 330,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 972 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 992 330,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Om boligen

Byggeår
1977

Antall soverom
3

Arealer
BRA-i: 162 kvm
BRA-e: 33 kvm
Totalt BRA: 195 kvm
TBA: 86 kvm

Beskrivelse:

Hovedbygning
Underetasje:
BRA-i: 76 kvm. Entré, hall, gang, vaskerom, bad, stue, soverom, bod
Total BRA: 76 kvm.
TBA: 24 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 86 kvm. Stue, kjøkken, bad, 2 soverom
BRA-e: 4 kvm. Utebod
Total BRA: 90 kvm.
TBA: 62 kvm.

Garasje
Underetasje:
BRA-e: 29 kvm. Garasje
Total BRA: 29 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
TBA:
- Terrasse med adkomst fra stue på ca. 48 m²
- Terrasse med adkomst fra kjøkken på ca. 14 m²
- Inngangsparti/terrasse på ca. 24 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²
- Garasje på ca. 29 m²

Innhold
1. Etasje: Stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
U. Etasje: Entré, hall, gang, bad, soverom, stue og vaskerom.

Terrasse med adkomst fra stue på ca. 48 m². Terrasse med adkomst fra kjøkken på ca. 14 m².
Inngangsparti/terrasse på ca. 24 m².
Garasje på tomten og utebod på ca. 4m².

Standard
U. Etasje:

Entré/hall: Romslig hall med flislagt gulv. Det er gode oppbevaringsmuligheter i skyvedørsgarderobe, samt plass for kommode til ytterligere oppbevaring.

Soverom: I boligens underetasje finner du et romslig soverom med god plass for dobbeltseng og tilhørende nattbord. I tillegg er det montert en romslig skyvedørsgarderobe med god plass for oppbevaring.

Stue: Romslig og praktisk stue med gode møbleringsmuligheter. Rommet kan praktisk benyttes som en ekstra tv-stue/oppholdsrom for barna i huset. Det er god plass til sofagruppe, tv-møblement og annet ønskelig møblement.

Bad: Pent bad som er oppgradert i 2025 med mikrosement på overflater. Badet har tidligere hatt fliser og er oppgradert etter byggeår. Badets eksakte alder og membranløsning er ukjent, men antas å være fra perioden 1997-2010. Badet er videre utstyrt med moderne innredning med servant, underskap, speilskap, dusjnisje m/regndusj og toalett.

Vaskerom: Praktisk vaskerom med belegg på gulv og tapet på vegger. Rommet er utstyrt med utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1. Etasje:

Stue: Boligen har en stor og luftig stue med flere gode møbleringsmuligheter. Stuen gir enkelt plass for sofagruppe med tilhørende tv-møblement. Videre er det egen sone som kan innredes til en "dagligstue" med plass for sittemøblement - perfekt i sosiale lag. Det er peis i stuen som bidrar til en lun atmosfære i oppholdsrommet, i tillegg til varmepumpe. Oppholdsrommet har store vindusflater som bidrar til optimale lys- og utsiktsforhold, samt adkomst til flott uteplass med gode solforhold og fantastisk utsikt.

Kjøkken: Pent kjøkken fra 2020/2021 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer som mikro, stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Komfyrvakt og waterguard er montert. I tilknytning til kjøkkenet er det plass for hyggelig spisebord.

Soverom: I denne etasjen finner du to gode soverom. Begge soverommene gir plass for dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Det ene soverommet benyttes i dag som garderoberom.

Bad: Pent bad med flislagt gulv (2018) med varmekabler, samt våtromsplater på vegg. Badet er utstyrt med heldekkende servant med underskap, speil med lys, toalett og dusjkabinett.

Parkering
Parkering i gårdsplass og garasje på eiendommen.

Modernisering og påkostninger
2025:
- Oppgradert bad nede

2021:
- Pusset opp stue og kjøkken

2019:
- Oppgradert bad oppe

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: Oppgradering av Bad i kjeller utført av Microdesign høst 2025 (Legger ved samsvarserklæring fra de og elektriker) Bad oppe ble gjort i ca. 2018 av Rune Andre Killingstad som vennetjeneste.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble lagt baderomsplater og ny membran på gulv og sokkel av Rune Andre Killingstad som har våtromssertifikat ...på badet oppe i ca 2018. Nytt sluk lagt.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppe utført av Rune Andre Killingstad i 2018. Legger ved bilder av prosessen.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny papp på taket lagt på egeninnsats i ca 2015 så det er dobbelt lag. Bod bak huset bygget på i ca 2010 Terrasse oppgradert 2 ganger etter kjøp av huset. Nye stolper og bjelkelag lagt. Nytt ilsted og nytt stålrør i pipa utført av Askerentrepenøren i 2020 Nye vinduer og dører i hele huset 2024. Faglært Rune Andre Killingstad Nye vindski bord og blekk våren 2026.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Nei
Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt sikringsskap ble byttet av faglærte for mange år siden. Min mann som ordnet med det. Finner ikke noe dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja
Når ble kontrollen utført? El tilsynet kontrollerte det 17.1.2019 Viken Strøm kontrollerte det 25.3.2026.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs/ledning fra sikringsskapet til garasje for installasjon av el bil lader. Høsten 2023. Finner ikke dokumentasjon. Min mann som ordnet det.

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: Vedlikehold og nye rør på hovedledningen i gata her som er felles. Husker ikke årstall. Dokumentasjon er hos han som ordnet dette i gata.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei
Eventuell kommentar: Utvendig bod utført av faglærte. Finner ikke dokumentasjon.

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: Satte inn stålrør i 2020, da det var sprekk i leca.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Terrasse på bakside av huset er i dårlig stand. Bør byttes.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja
Beskriv: Vært noe på vannledningen i gata her som ble byttet og utbedret for mange år siden.

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: Hadde bittesmå maur ett par sommere for ca. 15 år siden, men ikke hatt noe siden.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja
Oppgi type rapport og årstall: El tilsynet 2019 Sjekk av ildsteder har vært, husker ikke når. El sjekk mars 2026.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring for det elektriske anlegget.

Bygningssakkyndig
N Takst og Eiendom AS v/Takstmann Emil Nguyen

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

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:
- Tak: Saltak tekket med shingel.
- Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
- Etasjeskille: Trebjelkelag.
- Grunnmur: Lettklinkerblokker.

Tekniske installasjoner:
- Vannrørsystemet består av kobber. Stoppekran er plassert utenfor terrassen ved inngangspartiet.
- Avløpsrør av plast.
- Boligen har kun naturlig ventilasjon.
- Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.
- Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet fra byggeåret.
- Det elektriske anlegget er utstyrt med automatiske sikringer, og sikringsskapet er plassert i hallen.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak og taktekkingen. Det er registrert noe alge- og mosebegroing på taktekkingen.
- Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er registrert oppsamling av løv, smuss og noe vegetasjon i takrennene.
- Utvendig > Veggkonstruksjon: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er registrert værslitasje på kledningen og lokale områder med løs murpuss på fasadene.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Tilkomst til kryploftet er begrenset, og kun deler av loftet er besiktet. TG 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeåret. Vurderingen er gjort i sammenheng med taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold.
- Utvendig > Vinduer: Vannbrettene antas å være fra

byggeåret. Det er registrert at kledning/listverk ligger tett inntil vannbrettet, noe som kan medføre fuktoppsug og økt risiko for fuktskader over tid. TG 2 settes da konstruksjonen har en løsning som kan føre til oppfukting og redusert levetid.
- Utvendig > Utvendige trapper: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Innvendig > Overflater - Gulv soverom underetasje: Det er lagt laminatgulv og tidligere teppe på soverommet, som fører til at gulvet beveger seg og synlige glipper/ujevne skjøt er påvist. TG 2 settes da gulvet har mangelfull utførelse og det vurderes å være behov for omlegging.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det er målt høydeforskjell på 27mm på kjøkken, 22mm soverom 1 og 21mm på soverom 2, 13mm i stue i u.etasje, 11mm i entré og 12mm på soverom 3. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Innvendig > Rom Under Terreng: TG 2 settes da utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen med hensyn til fukt. Eventuelle tiltak bør vurderes ved tegn til fuktpåvirkning.
- Innvendig > Innvendige trapper: Det er påvist noe mindre bruksmerker/slitasje på overflater. Det mangler en stolpe på øverste del av rekkverket.
- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Vannrørene i boligen vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av dette er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller andre forhold som kan utvikles over tid.
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør: De innvendige avløpsrørene har middels/høy alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: TG 2 settes med forbehold om at berederen har langt passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.
- Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.
- Tomteforhold > Terrengforhold: Det er registrert at anbefalt terrengfall ikke er oppfylt på alle sider av boligen.
- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: TG 2 settes da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløps- og vannledninger.
- Våtrom > Overetasje > Bad > Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er målt 5 mm fall fra terskel til dusjkar.
- Våtrom > Overetasje > Bad > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Kjøkken > Overetasje > Kjøkken > Avtrekk: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Membranens restlevetid er usikker grunnet alder. Mikrosement er benyttet som overflate, men dette er ikke en godkjent membranløsning. Membranløsning er ikke dokumentert.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Det tas forbehold om at det, gitt vaskerommets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist. Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

Bygningsdeler som har fått TG3:
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er registrert enkelte skadde bord og begynnende råteskader på terrassen med adkomst fra kjøkken. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue: Det er målt en høydeforskjell på 32 mm gjennom hele rommet i stuen i overetasjen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > Overetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er registrert bruk av tettemasse i tilknytning til sluket, noe som ikke er en fagmessig løsning. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000,-.
- Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell: TG 3 settes som en helhetsvurdering da våtrommet har passert sin forventede levetid. Teknisk levetid for våtromskomponenter, inkludert membran, er overskredet, og videre bruk medfører økt risiko for fukt- og skaderelaterte problemer. Forhold som tettesjikt, våtsone, sluk og avløp bør kontrolleres og dokumenteres ved oppgradering for å sikre at våtrommet tilfredsstiller gjeldende standarder. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000,-.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- Våtrom > Overetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen og løsøre plassert i tilstøtende rom.
- Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

I boligsalgsrapporten er følgende forhold angitt som

forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Peisovn
- Varmepumpe
- Elektriske varmekabler
- For øvrig elektrisk oppvarming

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

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 21 536 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Kommunale avgifter
Kr 18 328,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer:
Vann kr. 4 923,-
Avløp kr. 8 204,-
Renovasjon kr. 5 201,- (standard renovasjon)

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 tilsynsgebyr etter gjeldende satser, pt. kr 608,- per 2026, i tillegg kommer det gebyr for feiing etter timesats ved behov.

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

- Årlig bygningsforsikring kr 16 163,- pr år.
- Kabel-tv/internett fra Altibox kr 1 200,- pr mnd.
- Vedfyring ca. kr. 4 000,- årlig. Kostnaden vil variere ut ifra forbruk.
- Brøyting av privat vei kr. 505,- per mnd.

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

Formuesverdi
Formuesverdi for inntektsåret 2024:
Som primærbolig: kr 1 194 242,-
Som sekundærbolig: kr 4 776 966,-

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
If Skadeforsikring
Polisenr: 4640209

TV/Internett/Bredbånd
Boligen er tilknyttet TV og internett via Viken Fiber.

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 992 kvm (Eiertomt)
Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel,

trappeadkomst til boligen og diverse beplantning og prydbusker. Nydelige terrassearealer med fantastisk utsikt og gode solforhold. Parkering i garasje på eiendommen.

Adkomst
Se vedlagte kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik skilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en barnevennlig beliggenhet i Krokstadelva med gangavstand til barnehager, barneskole, ungdomsskole, dagligvarebutikker og offentlig kommunikasjon. Kort vei til et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud. Nærmeste dagligvare er Meny Krokstadelva og Kiwi Krokstadelva som ligger i ca. 13 minutters gåavstand fra boligen.

Det er kort vei til flotte rekreasjonsområder med promenader langs elvekanten, tur i skog- og mark, samt flotte bade- og fiskevann. Få minutters kjøretur fra boligen ligger praktfulle Årbogen idrettspark. Her finner du Birkebeineren med et bredt, sportslig tilbud i et aktivt idrettsmiljø, samt et populært bade- og fiskevann med sandstrand, gressarealer og sandvolley . I området ligger det også lysløype som gir deg en fin rundtur i Finnemarka.

Populære Hagatjern ligger få minutters kjøretur unna og har sandstrand, gressplen, stupetårn og badeflåte som byr på flotte sommeropplevelser. Her har man også egen virksomhet for krepsefiske med Mjøndalen Jeger og Fiskeklubb.

I vakre parkomgivelser i Åsen ligger Eiker Golfklubb med stor og flott 9-hulls golfbane og hyppige kurstilbud for interesserte.
Ellers er det idrettsplass ved Eknes ungdomsskole og i Mjøndalen. Det er ca. 10 minutters gange til Eknes svømmehall. I Mjøndalen er det innendørshall, tennisklubb og treningssenter. Ønsker du alpine utfordringer er det kort vei til både Aron skisenter i Drammen og Kongsberg skisenter.

Det er et rikt utvalg av handelsvarer på blant annet Buskerud storsenter som ligger ca. 15 minutters spasertur unna. Buskerud Storsenter et av Buskeruds ledende kjøpesentre med over 90 butikker og spisesteder. Kort vei til "handelstorget" på Orkidehøgda hvor de store butikkjedene ligger på rekke og rad med et bredt utvalg av byggevarer, elektronikk, møbler og planter m.m.

Området gir gode muligheter for offentlig kommunikasjon via buss og tog, hvorav nærmeste bussholdeplass er "Krokstad skole" og ligger ca. 6 minutters gange fra boligen med avganger både mot Drammen, Mjøndalen og Hokksund. Det er også kort vei til Mjøndalen togstasjon med avgang retning Kongsberg og Oslo.

Bebyggelse
Omkringliggende bebyggelse består i hovedsak av eneboliger og annen småhusbebyggelse.

Offentlig kommunikasjon
Nærmeste bussholdeplass "Krokstad skole" ligger i gangavstand fra boligen (ca. 1 km) og har flere ulike linjer. Dersom du pendler er det ca. 6 minutter med bil til Mjøndalen togstasjon.

Skoler og barnehager
Nærmeste barnehager er Stenberghaugen barnehage, Langløkka barnehage og Møllenhof barnehag som ligger 15-19 minutters gangavstand fra boligen.
For mer informasjon se
www.drammen.kommune.no/tjenester/barnehage.

Ca. 12 minutters gange til Krokstad barneskole og ca. 13 minutters gange til Eknes ungdomsskole.
For øvrig flere videregående skoler i nærområdene.
For mer informasjon se
www.drammen.kommune.no/tjenester/skole

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for oppføring av eiendommen datert 29.06.1977.
Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe datert 25.01.2021.

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

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 29.06.1977. Tegningene samsvarer med dagens planløsning med unntak av at kjøkken er utvidet og derav også fasadeendring. Tiltaket er ikke formelt omsøkt eller godkjent.
Det opplyses også om at dagens stue/soverom i underetasjen er omtalt som "hobby" i godkjente tegninger. Dog har rommet alltid hatt store vinduer, og megler har således vurdert rommet som tiltenkt til oppholdsrom og brukt dette som grunnlag i markedsføringen.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

Det foreligger godkjent tiltak for utvidelse av carport til parkering for 2 biler datert 14.09.1988.

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

Eiendommen har adkomst via privat vei (Brattlia) eid av en tredjepart. Det foreligger per i dag ingen tinglyst veirett. Nåværende eier benytter veien mot betaling per måned som dekker brøyting og varmekabler i veien. Veien benyttes også av flere omkringliggende eiendommer.
Megler har opprettet dialog med eier av veien for å forsøke å få veiretten tinglyst parallelt med salget. Kjøper må påregne å inngå ny avtale med veieier og bærer risikoen for eventuelle endringer i kostnader eller tilgang.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i område som i Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.06.2025) er avsatt til:
- Nåværende boligbebyggelse
- Ras- og skredfare
- Bevaring naturmiljø

Gjeldende regulering:
- Gosen - Langløkka (15.02.1989) med formål til boliger, felles avkjørsel og friluftsområde (på land)

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

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

Selger opplyser om at det er mottatt nabovarsel om at naboen bak på høyden skulle renovere i sommer. Dog ikke noe videre fremdrift i saken pt.

Det opplyses om at det er fradelt 2 tomter (Utsynet 4 og 6) som grenser til Brattlia 11. Tomtene er ubebygd og det foreligger per dags dato ingen saker i byggesaksarkivet til Drammen kommune, foruten om fradeling i 1985. Selger opplyser om at det var snakk om bygging på tomtene for noen år tilbake, men det er verken mottatt noe nabovarsling eller annen informasjon per dags dato.

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

3301/237/525:
02.01.1978 - Dokumentnr: 79 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3301 Gnr:237 Bnr:11

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges,

hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 53 790,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) takst kr. 650,-
Grunnpakke Hus kr. 14 800,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 200,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 8 550,-
Utlegg tilstandsrapport (faktureres direkte) ca. kr. 14 000,-

Samlet skal selger betale kr. 150 690,- 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 15. april 2026

Ansvarlig megler
Mathilde Sjøhaug, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41585939

Megler
Marte Steenberg Gran, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46935116

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

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

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

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

Brattlia 11

Nabolaget Lysaker gård/Langløkka - vurdert av 46 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.)	**12 min**
502 elever, 24 klasser	1.1 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	**13 min**
360 elever, 19 klasser	1.1 km
Eiker videregående skole	**13 min**
400 elever, 15 klasser	7.2 km
Åssiden videregående skole	**12 min**
1020 elever, 68 klasser	8 km

Ladepunkt for el-bil

Krokstad, Norway	**17 min**
Buskerud Storsenter	**17 min**

Offentlig transport

Krokstad skole	**11 min**
Totalt 7 ulike linjer	1 km
Mjøndalen stasjon	**6 min**
Linje R12, R13	2 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 3 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 21 min**

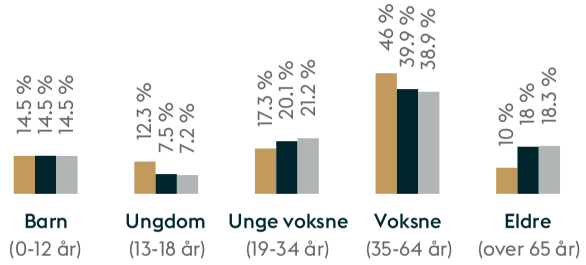
Barnehager

Stenberghaugen barnehage (1-5 ...	**16 min**
64 barn	1.3 km
Langløkka barnehage (1-5 år)	**19 min**
53 barn	1.4 km
Møllenhof barnehage (1-5 år)	**18 min**
70 barn	1.5 km

Dagligvare

Meny Krokstadelva	**13 min**
Kiwi Krokstadelva	**13 min**

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lysaker gård/Langløkka	1 103	412
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Lysakerveien balløkke	7 min
Hasselbakken balløkke	12 min
Sporty24 Mjøndalen	6 min
Family Sports Club Mjøndalen	7 min

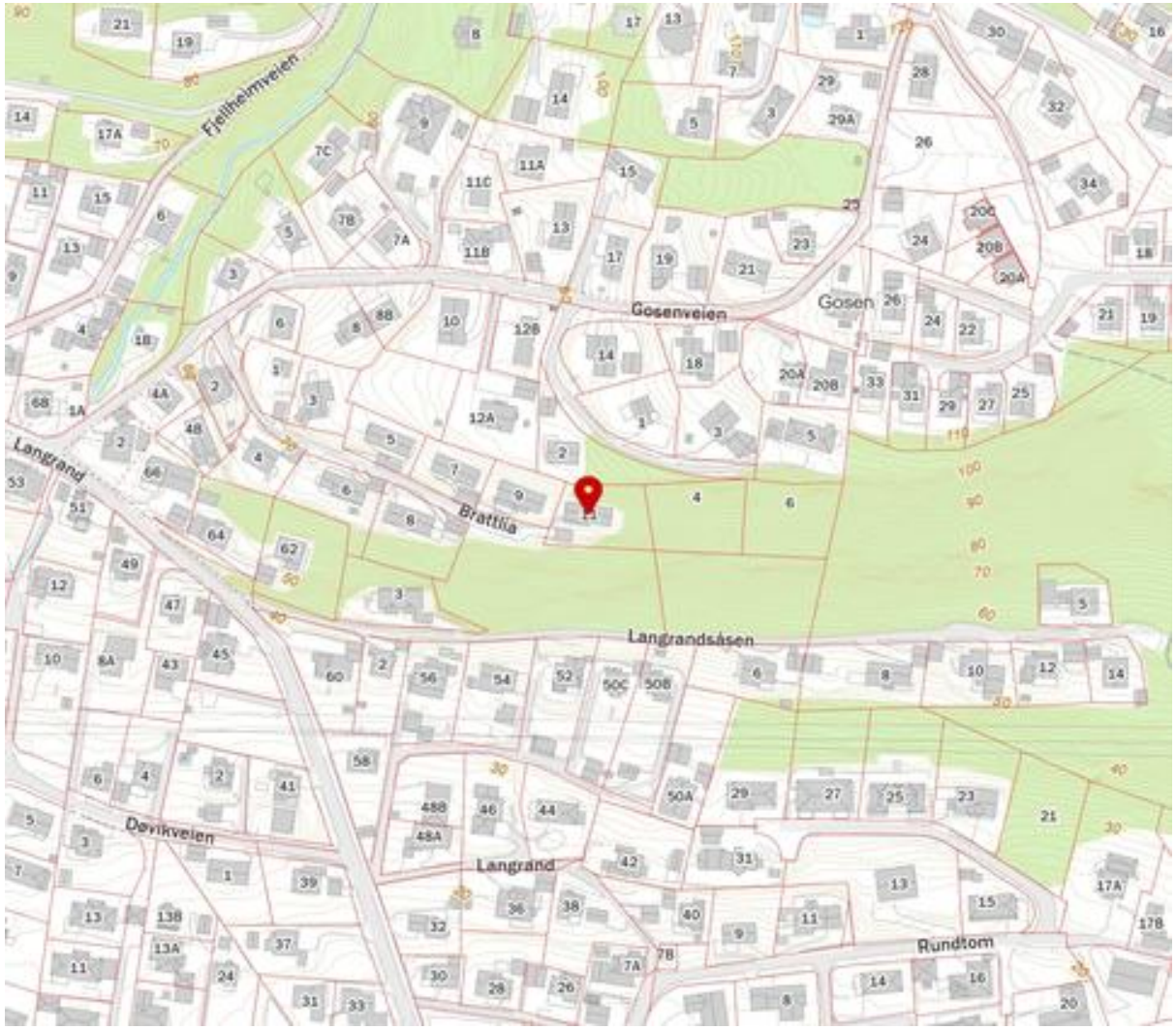
«Er kort vei til skog og masse fine tur muligheter»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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

Tilstandsrapport

Enebolig
Brattlia 11, 3055 KROKSTADELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 237, bnr. 525

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 162 m²



Befaringsdato: 07.04.2026 **Rapportdato:** 09.04.2026 **Oppdragsnr.:** 22134-1586 **Eiendomsverdi ref nr:** MO6544

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

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

Norsk takst

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

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

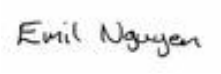
Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

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

N Takst og Eiendom AS

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

Rapportansvarlig



Emil Nguyen

takst@n-gruppen.no

461 54 313

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

N Takst og Eiendom AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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


Tiltak under kr 20 000


Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000


Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000


Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000


Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:
Tak: Saltak tekket med shingel.
Yttervegger: Bindingsverk over grunnmur.
Etasjeskille: Trebjelkelag.
Grunnmur: Lettklinkerblokker.

Oppvarming:
- Peisovn.
- Varmepumpe.
- Elektriske varmekabler.
- Forøvrig elektrisk oppvarming.

Enebolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med shingel med dobbel lag.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Boligen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning, samt pusset grunnmur i underetasjen.

Taket er utført som saltak med undertak av bord. Tilgang til loftet er via loftsluke fra utvendig terrasse.

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Boligen har terrasse på ca. 48 m² med adkomst fra stue, terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra kjøkken, samt inngangsparti/terrasse på ca. 24 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Boligen har trapper i tre med adkomst til terrassene.

INNVENDIG Gå til side

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Belegg.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:
- MDF-plater.
- Malte plater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Boligen har en malt tretrapp.

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad overetasje:
Vegger har baderomsplater, og himlingen består av malte plater. Gulvet er flislagt (2018). Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast fra eldre periode, membran fra 2018 utført som vennetjeneste.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Bad underetasje:
Veggene antas å være flislagt med mikrosement som overflate, og himlingen består av malte plater. Gulvet antas å være flislagt med mikrosement som overflate. Rommet har elektriske varmekabler.

Sluket er av plast, ukjent type membran, ikke synlig i sluk.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vaskerom:
Gulvet har belegg, vegger av tapet og himling av malte plater.

Sluket er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrørsystemet består av kobber. Stoppekran er plassert utenfor terrassen ved inngangspartiet.

Avløpsrør av plast.

Boligen har kun naturlig ventilasjon.

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet fra byggeåret.

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

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen antas å bestå av fjell, stein og jord.

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Boligen ligger i skrånende terreng, dette fører til naturlig fuktbelastning mot deler av grunnmur.

Stikkledninger for vann og avløp antas å være fra byggeåret. Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

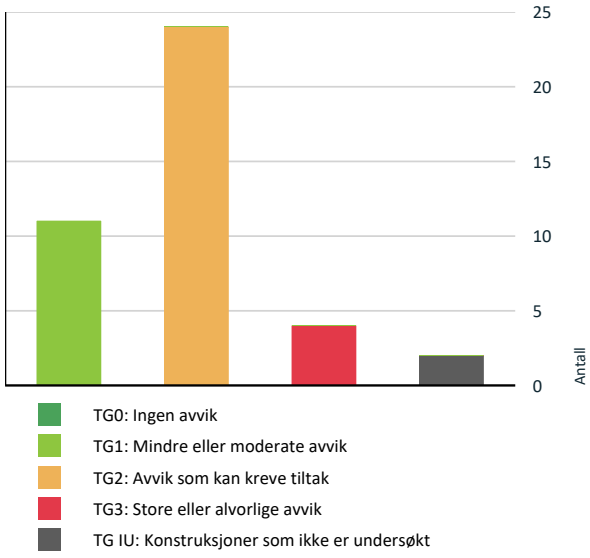
Enebolig

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

Det foreligger godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe fra disse som følge av mindre endringer i rominndelingen. Boligen er også utvidet i underetasjen, noe som er synlig fra soverom og bad i underetasje sammenlignet med de orginale tegningene.

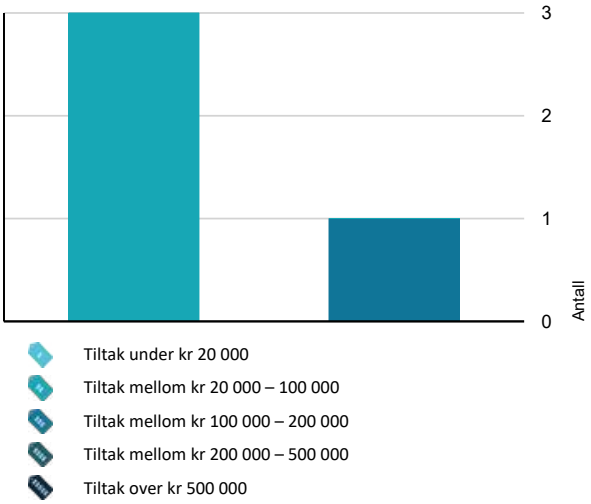
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue	Gå til side
Våtrom > Overetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Overetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Overflater - Gulv soverom underetasje	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > Overetasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Overetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > Overetasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Gå til side
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Godkjente tegninger

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med shingel med dobbel lag.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

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

- Det er registrert noe alge- og mosebegroing på taktekkingen.

Konsekvens/tiltak

• Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

• Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er registrert oppsamling av løv, smuss og noe vegetasjon i takrennene.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 er satt fordi halvparten av forventet brukstid for renner, nedløp og beslag er nådd samt noe vedlikehold/rengjøring av takrenner bør påregnes jevnlig.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Boligen er oppført i trekonstruksjon med stående kledning, samt pusset grunnmur i underetasjen.

Vurdering av avvik:

• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er registrert værslitasje på kledningen og lokale områder med løs murpuss på fasadene.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

TG 2 settes da det er begrenset lufting bak kledningen. Dette kan redusere levetiden på treverket og øke risikoen for fukt- og råteskader over tid. Tilstrekkelig lufting er nødvendig for å sikre uttørking av eventuell fukt bak kledningen.

Det er også registrert værslitasje på flere fasader. Eksponering for vær og vind kan medføre sprekkdannelser, nedbrytning av overflatebehandling og redusert beskyttelse mot fukt. Det vurderes ikke å være behov for umiddelbare tiltak, men vedlikehold og utskifting av enkelte panelbord må påregnes over tid.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er utført som saltak med undertak av bord.
Tilgang til loftet er via loftsluke fra utvendig terrasse.
Konstruksjonen vurderes å ha tilstrekkelig lufting.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Tilkomst til kryploftet er begrenset, og kun deler av loftet er besiktet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tilstandsrapport

TG 2 er satt basert på alder, da takkonstruksjonen/loftet antas å være fra byggeåret. Vurderingen er gjort i sammenheng med taktekkingen, og det tas forbehold om skjulte forhold.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Vannbrettene antas å være fra byggeåret. Det er registrert at kledning/listverk ligger tett inntil vannbrettet, noe som kan medføre fuktoppsug og økt risiko for fuktskader over tid.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes da konstruksjonen har en løsning som kan føre til oppfukting og redusert levetid.







TG 1 Dører

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en standard ytterdør, samt to terrassedører.

Tilstandsrapport

Normal tid for kontroll og justering av tredører 2-8 år.
Normal tid for utskifting av tredører og aluminiumsdører 20-40 år.

Ved visuell inspeksjon ble det ikke observert noen tegn til skader eller avvik på beslag, vannbord, omramming, karm, eller ytre tetting.
Dører er i normal stand i forhold til alderen, og det er ikke registrert skader utover normal slitasje på dørene - noe vedlikehold/justeringer må påregnes over tid.

Årstall: 2024 **Kilde:** Egenerklæring

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har terrasse på ca. 48 m² med adkomst fra stue, terrasse på ca. 14 m² med adkomst fra kjøkken, samt inngangsparti/terrasse på ca. 24 m². Uteområdene er tekket med terrassebord og rekkverk av trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Det er registrert enkelte skadde bord og begynnende råteskader på terrassen med adkomst fra kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Råteskadet trekledning må skiftes ut.
• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

TG 3 settes som en helhetsvurdering da det bør påregnes oppgradering/utskifting av terrassebord og konstruksjon på terrasen fra kjøkkenet.

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har trapper i tre med adkomst til terrassene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det bør påregnes noe oppgradering/vedlikehold av trappetrinnene på sikt, samt montere rekkverk.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
- Fliser.
- Teppe.
- Belegg.
- Laminat.

Vegger:
- Tapet.
- MDF-plater.
- Malte plater.

Himling:

- MDF-plater.
- Malte plater.

Overflater er malt og gulv er lagt nytt i 2018, 2020 og 2025.

Det må påregnes noe bruksmerker og slitasje.
Det er registrert synlige skjøter på veggplater i stue i overetasjen.
Overflatene fremstår i normal stand ut fra alder.

TG 2 Overflater - Gulv soverom underetasje

Beskrivelse

Gulv i soverom av teppe og laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er lagt laminatgulv og tidligere teppe på soverommet, som fører til at gulvet beveger seg og synlige glipper/ujevne skjøt er påvist.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

TG 2 settes da gulvet har mangelfull utførelse og det vurderes å være behov for omlegging.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Det er målt en høydeforskjell på 27 mm gjennom hele rommet i kjøkkenet.
Det er målt en høydeforskjell på 22 mm gjennom hele rommet i soverom 1 i overetasjen.
Det er målt en høydeforskjell på 21 mm gjennom hele rommet i soverom 2 i overetasjen.
Det er målt en høydeforskjell på 13 mm innenfor en lengde på 2 meter i stue i underetasjen.
Det er målt en høydeforskjell på 11 mm innenfor en lengde på 2 meter i entreen.
Det er målt en høydeforskjell på 12 mm innenfor en lengde på 2 meter i soverom 3 i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - Stue

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt en høydeforskjell på 32 mm gjennom hele rommet i stuen i overetasjen.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen er utstyrt med en peisovn tilkoblet stålrør og plassert på ildfast plate.

Tilstandsrapport

Avstanden til brennbart materiale vurderes som tilfredsstillende.
Ved visuell kontroll av synlige deler av ovn og pipe ble det ikke avdekket sprekker eller skader.
Det er ikke opplyst om avvik eller andre forhold ved anlegget.

Årstall: 2020 **Kilde:** Egenerklæring

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Hulltaking er gjennomført i boden for kontroll av konstruksjonen mot terreng.
Undersøkelsen ble gjort for å vurdere eventuell fuktpåvirkning i bunnsvill og tilstøtende materialer.
Det ble ikke registrert unormale funn ved visuell inspeksjon eller fuktmåling. Treverket fremstår tørt og uten tegn til råte eller mugg.

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at utforede yttervegger under terreng er å anse som en risikokonstruksjon, med økt sannsynlighet for fuktskader og følgeskader over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da utforede vegger under terreng er en risikokonstruksjon. Det anbefales jevnlig kontroll av konstruksjonen med hensyn til fukt. Eventuelle tiltak bør vurderes ved tegn til fuktpåvirkning.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en malt tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er påvist noe mindre bruksmerker/slitasje på overflater.
- Det mangler en stolpe på øverste del av rekkverket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 settes da det er behov for vedlikehold av overflater, samt montering/utbedring av stolpe til rekkverk for å sikre tilfredsstillende stabilitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i boligen består av malte fyllingsdører.
For øvrig er dørene i normal stand uten andre avvik i forhold til hva som kan forventes basert på alderen.

VÅTROM

OVERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon: Bilder av membran og flisearbeid fra egeninnsats.

Tilstandsrapport

Badet ble pusset opp som vennetjeneste i 2018.

Årstall: 2018 **Kilde:** Egenerklæring

OVERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

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

OVERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt (2018). Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- Det er målt 5 mm fall fra terskel til dusjkar.

Konsekvens/tiltak
• Et bad med manglende/redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

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

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

OVERETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast fra eldre periode, membran fra 2018 utført som vennetjeneste.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

- Det er registrert bruk av tettemasse i tilknytning til sluket, noe som ikke er en fagmessig løsning.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.
• Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
• Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.
• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

TG 3 settes da sluket fremstår med mangelfull utførelse. Membran er ikke synlig korrekt klemt i klemring, og det er benyttet tettemasse som ikke er en fagmessig løsning. Forholdet gir høy risiko for lekkasje.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



OVERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

OVERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

OVERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen og løsøre plassert i tilstøtende rom.

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet er oppgradert med mikrosement høsten 2025. Det opplyses at badet tidligere har hatt flis og er oppgradert etter byggeår. Badets eksakte alder og membranløsning er ukjent, men antas å være fra perioden 1997–2010.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene antas å være flislagt med mikrosement som overflate, og himlingen består av malte plater.
Overflatene er i normal stand, og det er ingen synlige tegn til skader eller avvik på vegger eller himling.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet antas å være flislagt med mikrosement som overflate. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt >25 mm fall fra terskel til sluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav som var gjeldene ved oppføringstidspunkt.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluket er av plast, ukjent type membran, ikke synlig i sluk.
Membran/tettesjikt bør være avsluttet minst 25 mm over gulvflaten og 15 mm ved terskelen.
Omfang og utførelse av membranens tilslutning mot sluk kan ikke kontrolleres uten destruktive inngrep.
Vurderingen er derfor basert på opplysninger om alder og synlige forhold.

Vurdering av avvik:

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

- Membranens restlevetid er usikker grunnet alder. Mikrosement er benyttet som overflate, men dette er ikke en godkjent membranløsning. Membranløsning er ikke dokumentert.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

TG 2 settes da membranens restlevetid er usikker grunnet alder, samtidig som membranløsning ikke er dokumentert og mikrosement ikke er en vanntett løsning alene.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

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

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ble ikke utført siden det ikke var mulig fra rommet fra tilstøtende rom mot våtsonen.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon fremlagt.

Vaskerommet er fra byggeåret.

Gulvet har belegg, vegger av tapet og himling av malte plater.

Sluket er av type plast.

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

Avtrekk via naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det tas forbehold om at det, gitt vaskerommets generelle tilstand/alder, kan foreligge skjult fukt bak vegger som ikke er påvist.
Ved en rehabilitering vil det alltid være en risiko for å avdekke eldre skader som ikke er synlige i nå.

TG 2 settes for å belyse risikoen.

KJØKKEN

OVERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning:
- Profilerte fronter.
- Benkeplate av laminat.

Integrert utstyr:
- Mikro.
- Stekeovn.
- Platetopp.
- Oppvaskmaskin.
- Kjøleskap. (Frittstående)

Installasjoner:
- Komfyrvakt montert.
- Waterguard montert.

Kjøkkenet fremstår i normal stand for alderen, uten registrerte skader utover vanlig slitasje.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

OVERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet er etablert med kullfilter (omluft).
Viften er funksjonstestet og fungerer tilfredstillende.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TG 2 settes da det er kun omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for å kunne gi TG 0/1.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vannrørsystemet består av kobber.
Stoppekran er plassert utenfor terrassen ved inngangspartiet.

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

Vannrør har en middels/høy alder med moderat risiko for skader/lekkasjer.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

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

Vannrørene i boligen vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av dette er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon eller andre forhold som kan utvikles over tid. Tiltak kan derfor ikke utelukkes å bli nødvendig i fremtiden. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til rørlegger.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast fra byggeår.

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

De innvendige avløpsrørene har middels/høy alder, noe som gir moderat sannsynlighet for skader eller funksjonsfeil.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Avløpsrørene i boligen vurderes å ha en alder som tilsier usikker restlevetid. På bakgrunn av dette er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, redusert funksjon eller andre forhold som kan utvikles over tid. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak i fremtiden. For eventuelle ytterligere undersøkelser henvises det til rørlegger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har kun naturlig ventilasjon.
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.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

• Ventilasjonsløsningen må utbedres.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe i stue/kjøkken.

Forventet levetid: 12-15 år
Gjenværende levetid: 8-11 år

Det ble ikke registrert skader eller avvik på befaringsdagen, og det er heller ikke opplyst om noen forhold som krever tiltak.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstank på ca. 200 liter og plassert i vaskerommet fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Gjenværende forvenet levetid: Utløpt.
Forventet levetid for varmtvannsbereder: 20 år.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

TG 2 settes med forbehold om at berederen har langt passert forventet levetid og utskifting på sikt kan ikke utelukkes.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Det anbefales jevnlig el-kontroll eller gjennomgang av sikringsskapet, da vurderingen er basert på en visuell inspeksjon og tilgjengelig dokumentasjon.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er ikke etablert synlig drenering rundt grunnmuren.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TG 2 settes på grunn av konstruksjonens alder og manglende fuktsikring. Det ble ikke observert tegn til fuktskader ved befaring, men manglende drenering innebærer likevel en risiko for fuktpåvirkning over tid, særlig ved høyt fuktinnhold i grunnen eller mangelfull avrenning fra terrenget.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen har en grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert løs puss på muroverflater.

- Det er registrert mindre overflatiske riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Stikkledninger for vann og avløp antas å være fra byggeåret.
Det er opplyst om noe vedlikehold, samt utskifting av vannledning i offentlig gate i senere tid.
Stikkledninger antas i plast/PP/PEL for vann og avløp. Ref. alder/byggeår.
Tilstand på stikkledninger er utelukkende vurdert på grunnlag av alder basert på SINTEF Byggforsk, og en forventet brukstid på 50-60 år.

Tilstandsrapport

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

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

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

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

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1988

Kommentar
Godkjente tegninger.

Standard
Konstruksjonen vurderes å ha enkel standard, med preg av alder og bruksslitasje. Det er registrert saltutslag og fuktmerker på grunnmur, samt enkelte råteskader på fasader og kledning.

Vedlikehold
Det må påregnes jevnlig vedlikehold og oppgraderinger, særlig med tanke på registrerte fuktmerker, saltutslag og råteskader.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Overetasje	86	4		90	62
Underetasje	76			76	24
SUM	**162**	**4**			**86**
SUM BRA	**166**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Overetasje	Soverom, soverom 2, bad, stue, kjøkken	Utebod	
Underetasje	Stue, soverom, bad, bod, gang, entré, hall, vaskerom		

Kommentar

TBA:
- Terrasse med adkomst fra stue på ca. 48 m²
- Terrasse med adkomst fra kjøkken på ca. 14 m²
- Inngangsparti/terrasse på ca. 24 m²

BRA-e:
- Utebod på ca. 4 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger godkjente byggetegninger, men planløsningen avviker noe fra disse som følge av mindre endringer i rominndelingen. Boligen er også utvidet i underetasjen, noe som er synlig fra soverom og bad i underetasje sammenlignet med de orginale tegningene.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Garasje		29		29	
SUM		**29**			
SUM BRA	**29**				

Romfordeling

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

Kommentar

BRA-e:
- Garasje på ca. 29 m²

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Emil Nguyen	Takstingeniør
	Hanne Tuften	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	525		0	992.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattlia 11

Hjemmelshaver
Tuften Hanne

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Faktura el-arbeid Viken Strøm AS - 2026			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring el-arbeid - 2025			Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring - Mikrosementarbeid - 2025			Gjennomgått		Nei
Godkjente byggetegninger fra byggeår			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/MO6544

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Hanne Tuften	9578-5999-4-1926399	2026-04-01 09:06:29

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
1. apr. 2026

Oppdragsnummer
10-0078/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Brattlia 11, 3055 KROKSTADELVA

Meglerfirma
Nordvik Drammen

Selgere
Hanne Tuften

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. mai 1997

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: 4640209
Forsikret i: IF Forsikring

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: Oppgradering av Bad i kjeller utført av Microdesign høst 2025 (Legger ved samsvarserklæring fra de og elektrikker) Bad oppe ble gjort i ca 2018 av Rune Andre Killingstad som vennetjeneste

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ble lagt baderomsplater og ny membran på gulv og sokkel av Rune Andre Killingstad som har våtromssertifikat ...på badet oppe i ca 2018. Nytt sluk lagt.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Bad oppe utført av Rune Andre Killingstad i 2018. Legger ved bilder av prosessen

---

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny papp på taket lagt på egeninnsats i ca 2015 så det er dobbelt lag. Bod bak huset bygget på i ca 2010 Terrasse oppgradert 2 ganger etter kjøp av huset. Nye stolper og bjelkelag lagt. Nytt ilsted og nytt stålrør i pipa utført av Askerentrepenøren i 2020 Nye vinduer og dører i hele huset 2024. Faglært Rune Andre Killingstad Nye vindski bord og blekk våren 2026

---

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

Nei

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Nytt sikringsskap ble byttet av faglærte for mange år siden. Min mann som ordnet med det... Finner ikke noe dokumentasjon.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? El tilsynet kontrollerte det 17.1.2019 Viken Strøm kontrollerte det 25.3.2026

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ny kurs/ledning fra sikringsskapet til garasje for installasjon av el bil lader. Høsten 2023. Finner ikke dokumentasjon. Min mann som ordnet det.

---

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: Vedlikehold og nye rør på hovedledningen i gata her som er felles. Husker ikke årstall. Dokumentasjon er hos han som ordnet dette i gata.

---

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

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Utvendig bod utført av faglærte. Finner ikke dokumentasjon

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Kommunalt

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Satte inn stålrør i 2020, da det var sprekk i leca

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Terrasse på bakside av huset er i dårlig stand...bør byttes.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Vært noe på vannledningen i gata her som ble byttet og utbedret for mange år siden.

---

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: Hadde bittesmå maur ett par sommre for ca 15 år siden...men ikke hatt noe siden

---

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?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: El tilsynet 2019 Sjekk av ildsteder har vært, husker ikke når. El sjekk mars 2026

---

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? Var nok i salgsoppgaven fra 1997.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 10-0078/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Hanne Tuften	**2026-04-01**

Identifikasjon

Hanne Tuften

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

enova

Energiattest



Adresse **Brattlia 11, 3055 KROKSTADELVA**	
Dato for energimerking **09.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-279233**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193197000**
Gårdsnummer **237**	Bruksnummer **525**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1977**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **221,52 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **229,62 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **39 581 kWh**



Brattlia 11, 3055 KROKSTADELVA

Detaljering

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

Brattlia 11, 3055 KROKSTADELVA

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: 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 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 9: 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 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

DRAMMEN KOMMUNE

ASKER ENTREPRENØREN AS
c/o Remi Andreas Larsen
Linneaveien 35
3300 HOKKSUND

Dato: 25.01.2021
Saksnr.: BYGG-20/03369-8
Deres ref.:

Brattlia 11, ferdigattest for rehabilitering av pipe

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	237/525/0/0
	Brattlia 11
Ansvarlig søker:	ASKER ENTREPRENØREN AS
Tiltakshaver:	Hanne Tuften

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for rehabilitering av skorstein mottatt 01.01.2021.

Det ble gitt tillatelse 21.09.2021 til rehabilitering av pipe i sak med saksnummer BYGG-20/03369-5.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften §§ 8-1 og 8-2

Godkjent ferdigattest
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for rehabilitering av pipe.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere eventuelle tillegg. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Opplysninger om søknaden

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 01.01.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Kommunens vurdering

Søknaden inneholder tilstrekkelig dokumentasjon etter byggesaksforskriften (SAK10) og plan- og bygningsloven § 21-10.

Klageadgang

Vedtaket i denne saken kan påklages til Fylkesmannen av parter med rettslig klageinteresse. Klagen skal sendes til Drammen kommune. Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag brevet kommer frem til den påførte adresse. I klagen må du angi årsaken til klagen, endringene du ønsker og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurdering av klagesaken. Du må også angi ditt eget navn og kontaktinformasjon.

Mer informasjon om adgangen til å klage og krav til klagen finner du her:
https://www.drammen.kommune.no/tjenester/byggesak/klage-pa-avslag-eller-tillatelse-i-plan-eller-byggesak/

Med hilsen

Haakon Grøstad Hennum
Rådgiver

Anette Grasbekk
Rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Kopi: Hanne Tuften

NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. 37

Bnr. 525

Tomt nr. 4

Arbeidssted: Langrandeåsen, Krokstadelva	Innlevert 8.6.77
Arbeidets art: Bygg	
Bygningens art: Enebolig	Godkjent 29.6.77
Byggherre: Bjørn Døviken	
Byggemelder: Olaf Johnsen A/S	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende: Olav Johnsen A/S	

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygget er oppført i samsvar med godkjente tegninger.

Ingen gjenstående arbeider.

Arbeidet ble igangsatt 15.5.78.

Mjøndalen, 31.10.79

Etter fullmakt

Johan Bakken

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen - Telefon 82 66 80

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr. 37

Bnr. Tomt nr. 4

Arbeidssted: Langrandsåsen, Krokstadelva	Innlevert 8.6.77
Arbeidets art: Nybygg	
Bygningens art: Enebolig	Godkjent 29.6.77
Byggherre: Bjørn Døviken	
Byggemelder: Olaf Johnsen A/S	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende: Olav Johnsen A/S	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

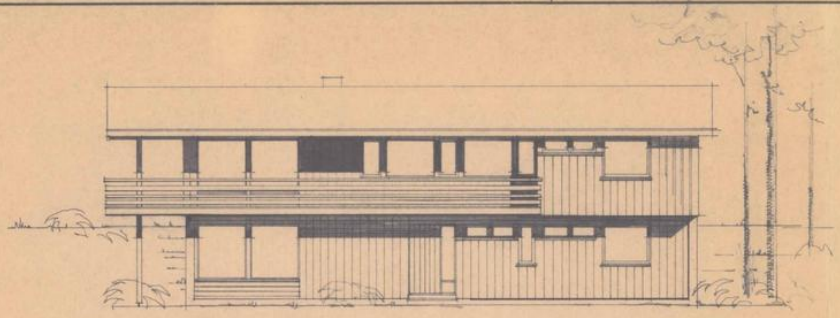
Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

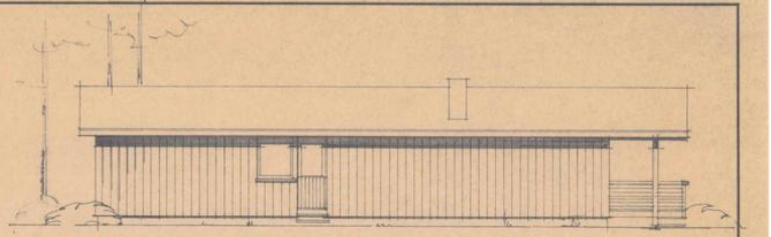
Sted og dato	Stempel
.....	..... Underskrift

Sendes til

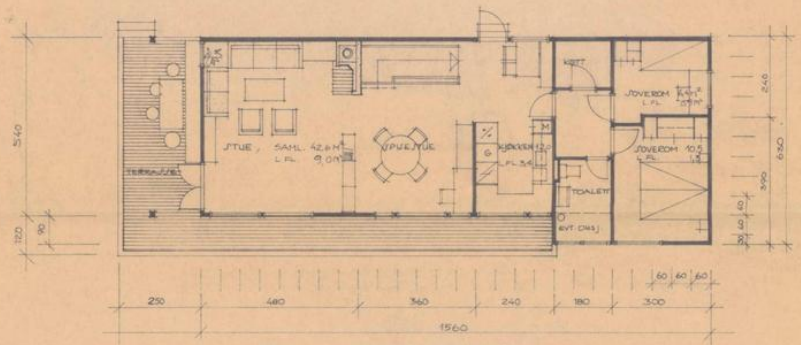
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐



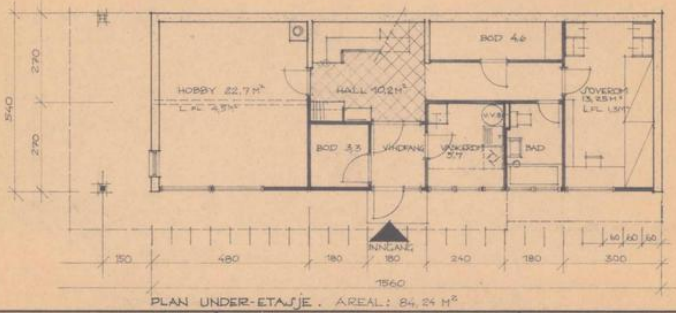
FASADE SYD



FASADE NORD.



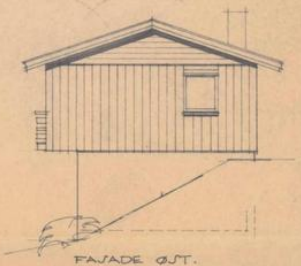
PLAN OVER-ETASJE. AREAL: 88,56 M²



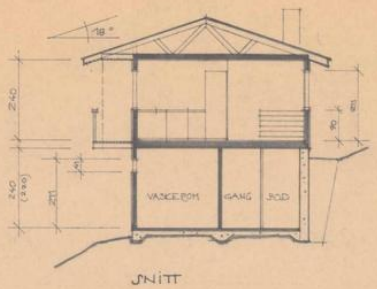
PLAN UNDER-ETASJE. AREAL: 84,24 M²



FASADE VEST.



FASADE ØST.



SNITT

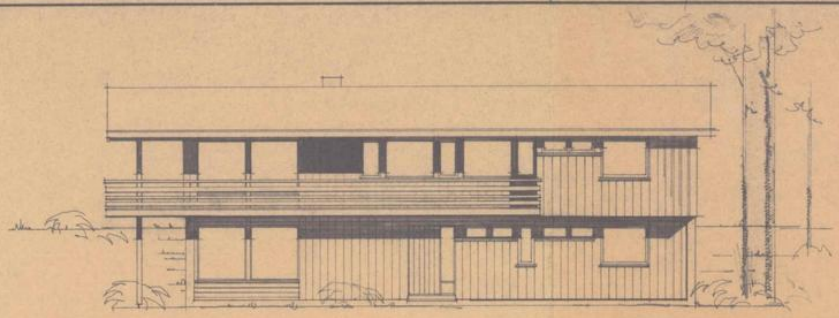
KORRIGERINGER:
KORRIGERT TRAPP, ENDRET DIV. DØRSLAG. FJERNET KORRIDORDØR U-ETASJE. ENDRET VASKE ROMSINNREDNING 26.4.78

HUSTYPE 88 A+

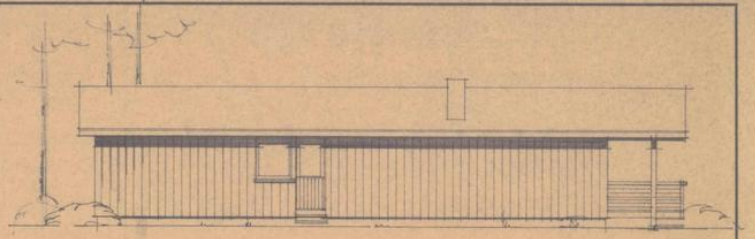
Målestokk: 1:100
Ark:
Tegnet: ARKITEKT MNAL TERJE RØYSAMB
Dato: 18.2.77
Kontrollert:
Dato:

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING

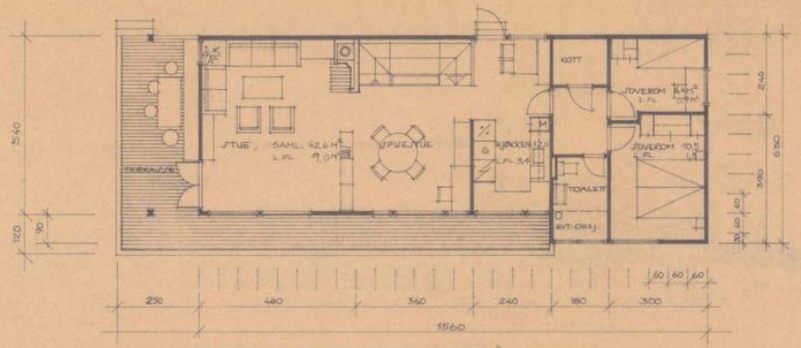
Byggherre: BJØRN DØVIKEN
Byggeplassadresse: LANGRANDSÅSEN. TOMT
Byggekommune: NEDRE EIKER.



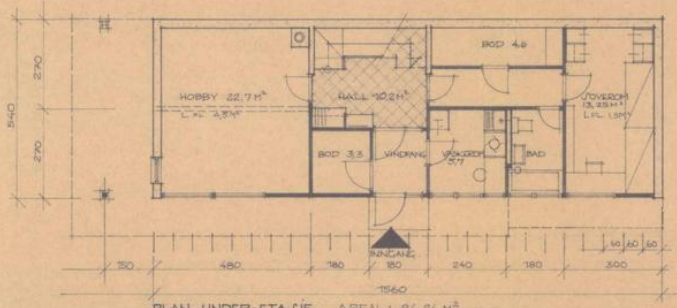
FASADE SYD



FASADE NORD.



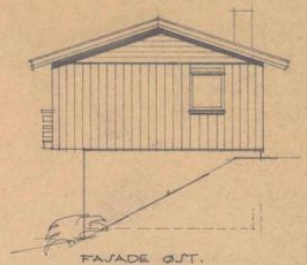
PLAN OVER-ETASJE. AREAL: 88,58 M²



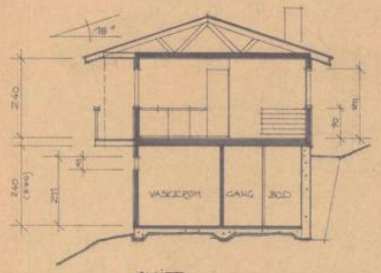
PLAN UNDER-ETASJE. AREAL: 84,24 M²



FASADE VEST.



FASADE ØST.



SNITT

Nedre Eiker kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 8/6-77
J.nr.:
Sak nr: 369
Behandlet: 29/6-77
Godkjent: 29/6-77

HUSTYPE 88 A +

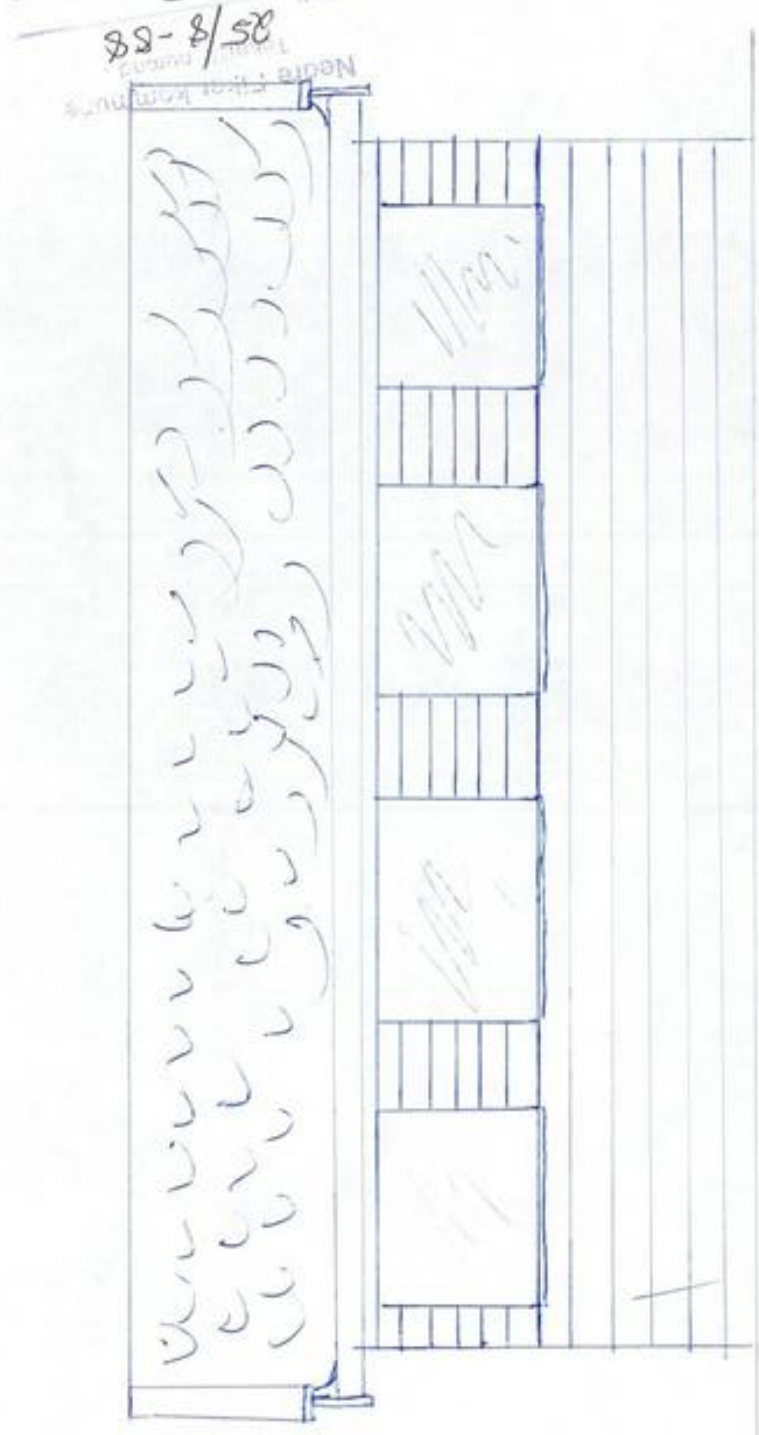
Målestokk: 1:100	Ark:
Tegnet: ARKITEKT MNAL TERJE RØYSAMB	Dato: 18.2.77
Kontrollert:	Dato:

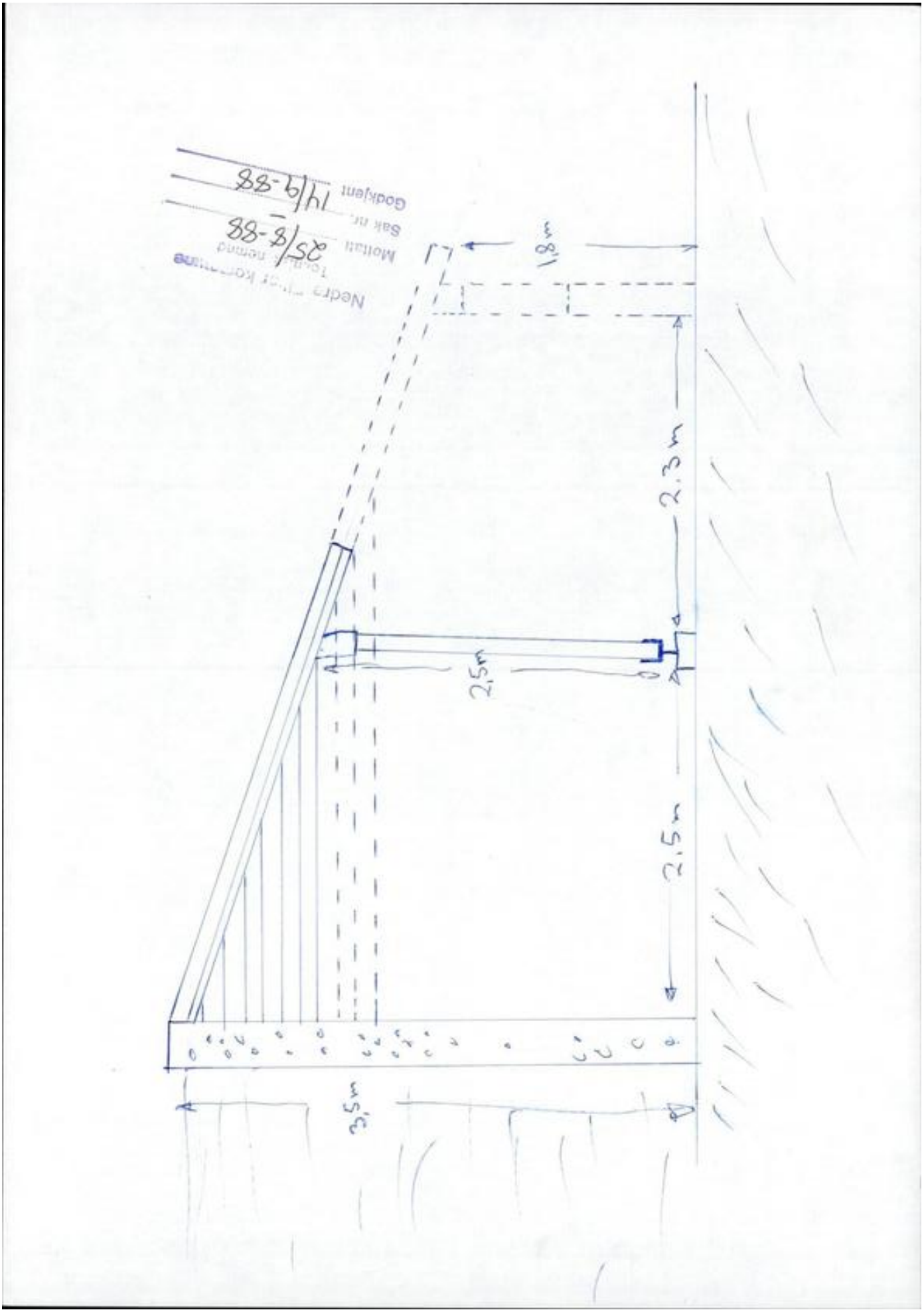
Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING

Byggherre: BJØRN DØVIKEN

Byggeplassadresse: LANGRANDSÅSEN. TOMT 4.

Byggekommune: NEDRE EIKER.




1,8 m
2,3 m
2,5m
2,5 m
3,5 m

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 525	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brattlia 11 3055 KROKSTADELVA			
	Annen info:				



Tegnforklaring

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

ARK-AKD/LJ
11.5.1988

Godkjent av
KOMMUNESTYRET (1.2)
den 15.02.89, sak 11/89
KR24

NEDRE EIKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LANGLØKKA PLAN
DATERT 16.6.1987
FELLES FOR LANGLØKKA (B01) MEDMESGÅRDEN (B02)

PARAGRAF 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

PARAGRAF 2

Området reguleres til

1. Byggeområder:
   - område for åpen boligbebyggelse (B)
   - område for tett boligbebyggelse (BK)
   - område for tett boligbebyggelse, forretninger (BKF)
   - område for offentlige bygninger, skole, barnehager (O)
2. Offentlige trafikkområder: (kjøreveger, gangveger, fortau)
3. Friområder: (parker, turveger, lek, kvartalslekeplass, ballplass)
4. Spesialområder: (friluftsområder)
5. Fellesområder: (felles avkjørsel, sandlek)
   Andre formål (støyskjerm)

PARAGRAF 3

I tillegg til bestemmelsene for de enkelte områdene kommer fellesbestemmelser som gjelder hele reguleringsområdet.

PARAGRAF 4

Områder for åpen boligbebyggelse (B-områder).

A. Områdene kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder o.l. må ikke overstige 25% av regulert tomteareal.

B. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer eller i 1 1/2 etasje + 1 underetasje der terrenget tilsier det. Garasjer kan bare tillates oppført i en etasje.

C. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger av byggemeldingen for huset, selvom garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for en bil på egen grunn.

PARAGRAF 5

Områder for konsentrert boligbebyggelse (BK-områder)

A. Områdene kan bebygges med konsentrert boligbebyggelse. Bebyggelsens grunnflate inkl. garasjer, boder o.l. må ikke overstige 30% av regulert tomteareal.

B. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2.etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje der terrengforholdene tilsier det.

C. Garasjer og parkeringsplasser skal utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.

D. Før søknad om deling av eiendom eller søknad om byggetillatelse behandles, må det utarbeides delings-/bebyggelsesplan for området, godkjent av bygningsrådet.

PARAGRAF 6

Område for boliger/forretning (BKF-området)

A. Område kan bebygges med en grunnflate på opptil 35% av regulert tomteareal inkl. garasjer, bod o.l.

B. Bebyggelsen kan tillates oppført i inntil 2 etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje der terrengforholdene tilsier det.

C. For forretningsvirksomheten kan bygningsrådet kreve 1,5 biloppstillingsplass pr. 50 m2 gulvflate på egen grunn. I tillegg må det også avsettes tilstrekkelig plass for på- og avlessing, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn.

D. For boligbebyggelsen skal garasjer og parkeringsplasser utføres som fellesanlegg. Det skal avsettes plass for 1 garasje samt 1 biloppstillingsplass pr. leilighet.

E. Før søknad om deling av eiendom eller søknad om byggetillatelse behandles, må det utarbeides delings-/bebyggelsesplan for området, godkjent av bygningsrådet.

PARAGRAF 7

Områder for offentlig bebyggelse (O-områder)

A. Område O1 skal utnyttes til skoleformål.

B. Område O2 og O3 skal utnyttes til daghjem.

C. Området kan bebygges med en grunnflate på inntil 20% av regulert tomteareal.

D. Det skal avsettes plass for det antall biloppstillingsplasser som bygningsrådet finner nødvendig for vedkommende bygningers bruk.

E. Før søknad om byggetillatelse gis, skal det foreligge bebyggelsesplan som er godkjent av bygningsrådet.

PARAGRAF 8

Offentlige trafikkområder.

A. Offentlige kjøreveger er vist på planen med reguleringsbredder og byggegrenser.

B. Nordlysvegen og hovedsamlevegen er avkjørselsregulert. Avkjørsler til disse vegene tillates ikke utover det som er vist på planen.

C. Offentlige gangveger og fortau er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrense.

D. Støyskjerm skal anlegges i samsvar med retningslinjer, gitt i rundskriv fra miljøverndepartementet, T-8/79. Støyskjerming skal oppføres før bebyggelsen tas i bruk.

PARAGRAF 9

Friområder.

A. Områdene skal benyttes til park, turveger, lek, kvartalslekeplass og ballplass.

B. Bygningsrådet kan tillate oppført bygninger som har naturlig tilknytning til friområdene når dette etter rådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

C. I friområdene skal terreng og vegetasjon bevares. Eventuelt inngrep kan ikke foretas før bygningsrådets samtykke er innhentet.

D. Kvartalslekeplass/ballplass skal anlegges på friområder hvor dette er påført plankartet.

PARAGRAF 10

Friluftsområder.

A. Områdene skal benyttes til friluftsformål. I disse områdene er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

PARAGRAF 11

Fellesområder

A. For åpen boligbebyggelse skal sandlekeplasser anlegges som fellesområder som vist på reguleringsplanen. For områdene BK, BKF skal sandlekeplasser vises i bebyggelsesplan.

B. Felles avkjørsel opparbeides i samsvar med reguleringsplanen.

PARAGRAF 12

Fellesbestemmelser

A. Tomtegrenser og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Nedre Eiker kommune.

B. Før byggetillatelse gis, skal det utarbeides detaljert bebyggelses- /delingsplan for områdene B, BK, BKF, 01, 02 og 03. Bebyggelsesplanene skal vise bebyggelsens plassering, høyde, tomtegrenser, sandlekeplasser, renovasjonsstativer, adkomstarealer, garasjeanlegg, samt biloppstillingsplasser. Bebyggelsesplanene skal være kotert, slik at nytt og gammelt terreng framgår.

C. Gjerder, mur o.l. mot offentlig vei/gangvei skal godkjennes av bygningsrådet.

D. Området innenfor frisiktlinjer må holdes fri for sikthindrende vegetasjon, gjenstander, byggverk m.v. som rager mer enn 0.5 m over nivået av tilstøtende veier, jfr. bestemmelsene i veglovens paragraf 29 og 31.

E. Eksisterende terreng og vegetasjon på den ubebygde del av tomta skal søkes bevart.

F. Hogst i friluft- og friområdene er kun tillatt ifølge skjøtselsplan, godkjent av bygningsrådet. Områdenes bruk som friluft- og friområder skal være retningsgivende for arbeidet med skjøtselsplanen.

G. Lekeområder skal avsettes og opparbeides i h.h.t. krav i følge krav i vedtekt til paragraf 69 i plan- og bygningsloven. Lekearealer, parkeringsplasser og gangveier skal være ferdig opparbeidet når bebyggelsen tas i bruk.

H. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form, farge og materialbehadling.

I. Mindre, vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av Plan og bygningsloven og Nedre Eiker kommunes vedtekter.

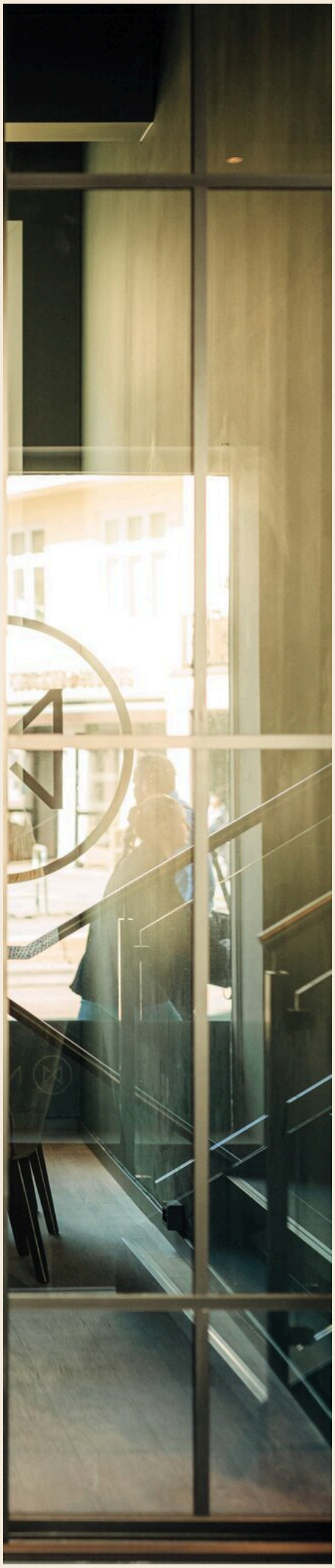
J. Etter at reguleringsplanen med tilhørende reguleringsbestemmelsene er godkjent, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og de tilhørende bestemmelser.

Velkommen til

Nordvik 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.

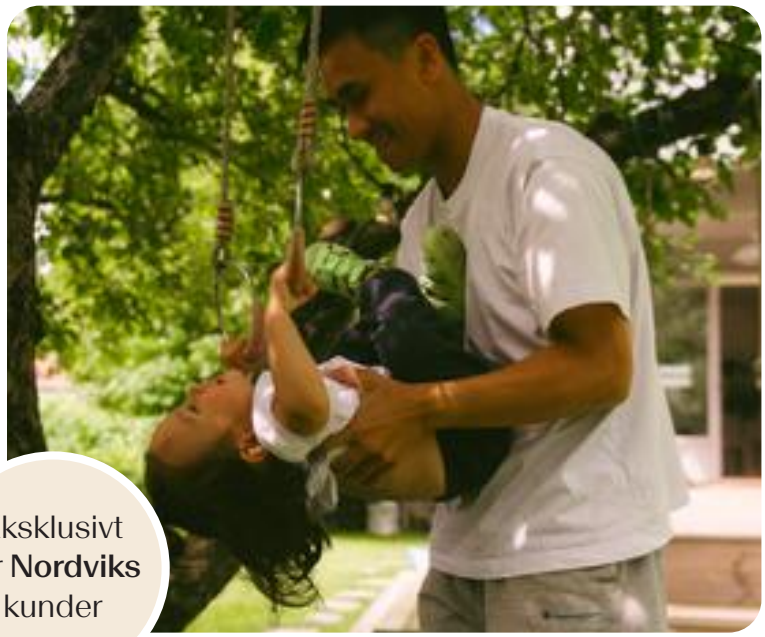


Nedre Torggate 8, 3015 DRAMMEN
drammen@nordvikbolig.no
951 00 613

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 10-0078/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Brattlia 11 3055 KROKSTADELVA
Matrikkel: Gnr 237, bnr 525 (ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

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

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

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Marte Steenberg Gran
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Drammen
m.gran@nordvikbolig.no
469 35 116



Mathilde Sjøhaug
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Drammen
m.sjohaug@nordvikbolig.no
415 85 939

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