PRIVATMEGLEREN
PARK

BRATTLIA 5

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Enebolig

Brattlia 5, 3055 KROKSTADELVA

DRAMMEN kommune

gnr. 237, bnr. 522

Sum areal alle bygg: BRA: 216 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22396-2328 **Referansenummer:** JA5909

Foretak: Bolig Design AS **Vår ref:** Frida H Hoen PM Park

Norsk takst

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Bolig Design AS

Vår bedrift består av velkvalifiserte ingeniører, byggmestere og takstmenn med bred erfaring fra byggebransjen.

Rapportansvarlig

Magne Jonassen
Uavhengig Takstingeniør
magne@staverntaksering.no
919 93 642

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.

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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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

Fin bolig over 2 etasjer beliggende på tomt med utsikt.

Boligens underetasje inneholder følgende:

- Entre
- Gang
- Stue
- Vaskerom
- Bad
- Soverom
- 2 innvendige boder
- Utvendig bod
- Platting på ca 35 m2.
- Takhøyden i boligens underetasje er 232 cm.

Boligens 1 etasje inneholder følgende:

- Stue
- Spisestue
- Kjøkken
- Bad
- Gang
- 2 soverom
- Bod
- Terrasse på ca 30 m2.
- Takhøyden i boligens 1 etasje er 238 cm.

Boligen har følgende påkostninger og standard:

Ny taktekking med pappsingel 2012. Enkelte nye vinduer og 2 balkongdører med 3 lags glass fra 2017. Loft er etterisolert til totalt 25 cm isolasjon. Det er utført elkontroll uten anmerkninger 2019. Bad 1 etasje med varmekabler i gulv og overflater fra 2005. Boligen varmes opp med vedovn/ peis i begge etasjer, luft til luft varmepumpe, elektriske varmekabler og panelovner. Det er 200 liters varmtvannstank fra 2013.

Da utvendige overflater på tak, terrasser og balkonger, trapper og terreng var dekket av snø på befaringsdagen anbefaler vi en nærmere kontroll når forholdene tillater det.

Enebolig - Byggeår: 1978

UTVENDIG Gå til side

Boligen har taktekking av pappsingel, undertak av rupanel. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge opplysninger fra eier ble tekket på nytt i 2012. Da taket ikke er besiktiget anbefaler vi en nærmere kontroll av taket når forholdene tillater det.
Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Store deler av takrenner og beslag er dekket av snø på befaringsdagen så vi anbefaler en nærmere kontroll når forholdene tillater det. Synlige deler er i bra stand med noe bruksslitasje.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning. Generelt sett er kledningen i bra stand med noe vedlikeholdsbehov, det er ingen lufting bak kledningen og det er enkelte plasser noe misfarging.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftet er besiktiget fra toppen av gardintrapp i luke til loft på terrassen. Loftet er godt luftet og deler av loft har gangbart gulv. Det er ingen store synlige feil, kun noen mindre fuktskjolder i undertak. Ingen fukt ble målt på befaringsdagen.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer i stue og soverom fra 2017.
Boligen har hoveddør i teak og 2 stk balkongdører med 3 lags glass fra 2017. Hoveddør fra byggeår med noe slitasje.
Det er terrasse i boligens 1 etasje og en platting ved underetasjen, det er gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i malt tre.
Deler av terrasse og platting var dekket av snø på befaringsdagen så alle overflater er ikke inspisert. Deler av terrassen er overbygd av tak og det er montert markise. Terrasse med panoramautsikt.
Rekkverk med skjevheter ved trapp på platting.
Det er utvendige trapper fra garasje til inngangspartiet, trappene var dekket av snø på befaringsdagen så alle overflater er ikke besiktiget. Det mangler håndløper på 1 side i trapper.

INNVENDIG Gå til side

Underetasjen har overflater av flis og varmekabler på entregulv, heltre gulv i stue. Malt strie på vegger og panel i tak. 1 etasje har overflater av parkett på gulv, takessplater i tak og malt strie på vegger. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov på de fleste overflater, alder tatt i betraktning har overflater normal bruksslitasje. Det er noe fuktskjolder i taket ved gjennomføring til pipen men ingen fukt ble målt på befaringsdagen, så dette er trolig etter tidligere lekkasje.
Boligen har støpt dekke i underetasjen oppforet med tregulv i enkelte rom, etasjeskille av trebjelkelag. Det ble målt 20 mm avvik på gulv i stue og 15 mm avvik på soveromsgulv i boligens 1 etasje, 16 mm avvik på gulv i stue og entre i underetasjen. Avviket er målt i nevnte rom, større avvik under møbler eller i andre rom kan ikke utelukkes. Anbefaler en nærmere kontroll av gulver når boligen er tom.
Boligen har elementpipe. Det er murte peis med lukket innstats i underetasjen og åpen peis i 1 etasje. Pipen er pusset over tak. Det er ingen synlig feil med pipe eller ildsted.
Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25. Vegg under terreng er av multimur elementer, innforet med trevegg og isolasjon med plast/ dampsperre.
Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene, det er 15 cm åpninger mellom trinn og 12,5 cm mellom stående spiler i rekkverk.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad 1 etasje med flis på gulv og vegger, panel i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og badet har ikke forsert avtrekk. Det mangler

Beskrivelse av eiendommen

spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann.
Overflater på bad fra 2005, sluk og membran trolig fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen av bad.
Det er vindu i våtsonen.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Vaskerom i underetasjen med enkel standard, det er belegg på gulv og malte vegger. Det er skyllekar, varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er ikke forsert avtrekk rommet. Sluk er plassert under skap så det er ikke besiktiget. Vaskerommet fungerer som det er i dag men må på sikt rehabiliteres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Rommet har standard fra byggeår.
Det er bad og yttervegger mot våtsoner i vaskerom så hulltaking i våtsoner er fysisk umulig.

Bad
Bad i underetasjen med flis på gulv og våtromstapet vegger, takessplater i tak. Det er varmekabler i gulv og lys over speil. Badet har sanitærutstyr som toalett, badekar og vask. Her er sokkelflis limt utenpå våtromstapet så vann kan renne fritt ned i konstruksjonen, det er ikke forsert avtrekk i rommet. Sluk og membran fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er vindu i våtsonen. Bad med TG-3 grunnet feil i utførelsen, alder på membran og sluk og manglende dokumentasjon.
Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Kjøkken med noe slitasje på fronter og benkeplate, det er også noe svelleskade på benkeplate. Det mangler front på ventilator.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.
Det er avløpsrør av plast.
Det er ventiler i enkelte vinduer og vegger, det mangler ventilasjonsmuligheter på enkelte soverom.
Det er en luft til luft varmepumpe fra Panasonic fra 2007
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank fra 2013 står i rom med sluk.
Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand. Det ble utført elkontroll 2019 uten anmerkninger.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er ukjent byggegrunn.
Det er ingen synlig utvendig drenering av grunnmuren.
Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1978 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.
Det er støttemur ved garasjen og en støttemur på husets bakside, begge støttemurer med store skjevheter og manglende rekkverk/ fallsikring. Det er også en støttemur i hagen med påbegynt forblending av skifer, også denne støttemuren har synlige skjevheter og store åpninger mellom liggende spiler på rekkverk.
Tomten er skrå over flere nivåer, opparbeidet med parkeringsplass, platting. Øvrig tomt er naturtomt med naturlig vegetasjon. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall, fra bygningen.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år. Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller. Det må monteres fallsikring på utvendige støttemurer og rekkverk på utvendige trapper.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

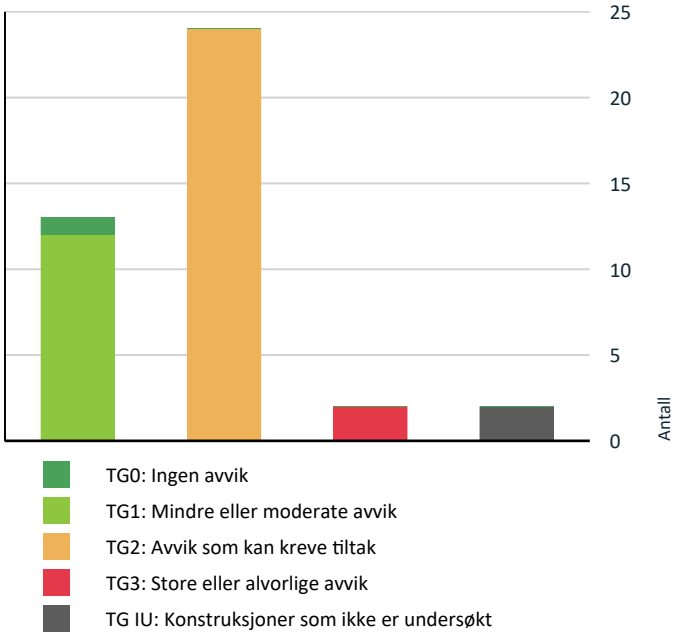
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

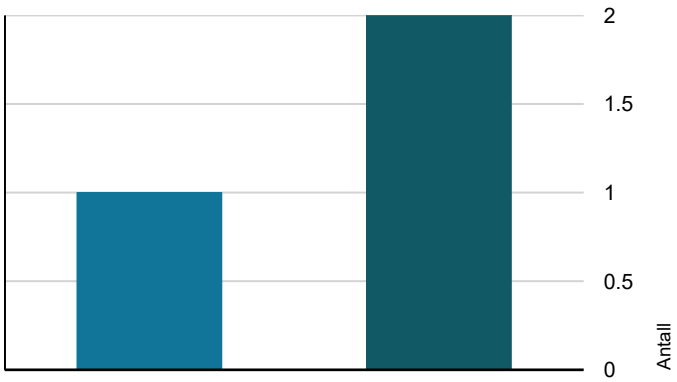
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
❗	**Våtrom > 1 Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon**	Gå til side
❗	**Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
⚠	Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	
⚠	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.	
⚠	Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.	
⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1978

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har bra standard.

Vedlikehold
Boligen er godt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligen har taktekking av pappsingel, undertak av rupanel. På befaringsdagen var taket dekket av snø så besiktigelse var ikke mulig, taket vurderes på bakgrunn av alder og tilstand på synlige deler. Taket er besiktiget fra bakkenivå. I følge opplysninger fra eier ble tekket på nytt i 2012. Da taket ikke er besiktiget anbefaler vi en nærmere kontroll av taket når forholdene tillater det.

Årstall: 2012 **Kilde:** Egenerklæring

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

Forventet levetid for taktekking av pappshingel er 20-30 år.

TG 1 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av plastbelagt stål, sort. Store deler av takrenner og beslag er dekket av snø på befaringsdagen så vi anbefaler en nærmere kontroll når forholdene tillater det. Synlige deler er i bra stand med noe bruksslitasje.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Generelt sett er kledningen i bra stand med noe vedlikeholdsbehov, det er ingen lufting bak kledningen og det er enkelte plasser noe misfarging.

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

Konsekvens/tiltak
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Loftet er besiktiget fra toppen av gardintrapp i luke til loft på terrassen. Loftet er godt luftet og deler av loft har gangbart gulv. Det er ingen store synlige feil, kun noen mindre fuktskjolder i undertak. Ingen fukt ble målt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Ytterlige undersøkelser anbefales.
Varm luft fra boligen og utett yttertak kan forårsake skader på boligen.





TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduer fra byggeår med noe slitasje og vedlikeholdsbehov.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Vinduene er fra 1978 og det er ingen indikasjon på at det er gjort vedlikehold på pakningene til glasset.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvensen av eldre vinduer er at boligen generelt sett får lave isolasjonsevne som igjen øker strømbruket.

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Enkelte vinduer i stue og soverom fra 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Boligen har hoveddør i teak og 2 stk balkongdører med 3 lags glass fra 2017. Hoveddør fra byggeår med noe slitasje.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt





TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i boligens 1 etasje og en platting ved underetasjen, det er gulv av impregnerte terrassebord og rekkverk i malt tre. Deler av terrasse og platting var dekket av snø på befaringsdagen så alle overflater er ikke inspisert. Deler av terrassen er overbygd av tak og det er montert markise. Terrasse med panoramautsikt. Rekkverk med skjevheter ved trapp på platting.







TG 1 Utvendige trapper

Det er utvendige trapper fra garasje til inngangspartiet, trappene var dekket av snø på befaringsdagen så alle overflater er ikke besiktiget. Det mangler håndløper på 1 side i trapper.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Underetasjen har overflater av flis og varmekabler på entregulv, heltre gulv i stue. Malt strie på vegger og panel i tak. 1 etasje har overflater av parkett på gulv, takessplater i tak og malt strie på vegger. Det er noe slitasje og vedlikeholdsbehov på de fleste overflater, alder tatt i betraktning har overflater normal bruksslitasje. Det er noe fuktskjolder i taket ved gjennomføring til pipen men ingen fukt ble målt på befaringsdagen, så dette er trolig etter tidligere lekkasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har støpt dekke i underetasjen oppforet med tregulv i enkelte rom, etasjeskille av trebjelkelag. Det ble målt 20 mm avvik på gulv i stue og 15 mm avvik på soveromsgulv i boligens 1 etasje, 16 mm avvik på gulv i stue og entre i underetasjen. Avviket er målt i nevnte rom, større avvik under møbler eller i andre rom kan ikke utelukkes. Anbefaler en nærmere kontroll av gulver når boligen er tom.

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.

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.

Tiltak er ikke nødvendig, etasjeskiller har trolig blitt bygget med mindre skjevheter.
Det der ikke gjort observasjoner som tyder på bevegelse i grunn.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er murte peis med lukket innstats i underetasjen og åpen peis i 1 etasje. Pipen er pusset over tak. Det er ingen synlig feil med pipe eller ildsted.

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

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utført kontroll av pipe og ildsted.

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

Feil ved pipe og ildsted kan føre til brann.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 25. Vegg under terreng er av multimur elementer, innforet med trevegg og isolasjon med plast/ dampsperre.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

Multimurelementet er en særlig fuktutsatt konstruksjon, har høy skadefrekvens og en høyere risiko for fukt-, mugg- og råteskader. Årsaken til dette er at multimuren består av et betongytre med organisk kjerne. Hvis det går hull på betongen, vil muren absorbere fukt og få store skader. Elementet er derfor ikke lenger i bruk ved bygging av boliger i Norge. Så lenge multimurelementet og den utvendige fuktsikringen rundt boligen imidlertid er inntakt, vil ikke multimurelementet i seg selv føre til slike skader på boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Anbefaler og fjerne plast/ dampsperre på innforede vegger for å unngå fremtidige skader.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp mellom etasjene, det er 15 cm åpninger mellom trinn og 12,5 cm mellom stående spiler i rekkverk.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dører med normal bruksslitasje.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad 1 etasje med flis på gulv og vegger, panel i tak. Det er varmekabler i gulv og spotter i tak. Badet har sanitærutstyr som vegghengt toalett, dusjkabinett og vask. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og badet har ikke forsert avtrekk. Det mangler spalte under toalettcisterne for å synliggjøre lekkasjevann. Overflater på bad fra 2005, sluk og membran trolig fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon over alder eller utførelsen av bad. Det er vindu i våtsonen.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er vindu i våtsonen, dette forutsetter fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvensen av vindu i våtsonen er at tett dusjkabinett må benyttes.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membran og sluk trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er ikke forsert avtrekk fra rommet.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom i underetasjen med enkel standard, det er belegg på gulv og malte vegger. Det er skyllekar, varmtvannstank og opplegg til vaskemaskin i rommet. Det er ikke forskriftsmessig fall på gulv mot sluk og det er ikke forsert avtrekk rommet. Sluk er plassert under skap så det er ikke besiktiget. Vaskerommet fungerer som det er i dag men må på sikt rehabiliteres. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Rommet har standard fra byggeår.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er uegnede materialer i våtsoner.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det er ikke brukt godkjente våtromsprodukter på vegger i våtsoner til vaskerom, ved en eventuell lekkasje i sanitærutstyr kan skader oppstå.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

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

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.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Det er ikke mulig å se om belegg går ned under klemring i sluk.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak
• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
• 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.



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, varmtvannstank og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.
• Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

Konsekvens/tiltak
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

UNDERETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er bad og yttervegger mot våtsoner i vaskerom så hulltaking i våtsoner er fysisk umulig.

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad i underetasjen med flis på gulv og våtromstapet vegger, takessplater i tak. Det er varmekabler i gulv og lys over speil. Badet har sanitærutstyr som toalett, badekar og vask. Her er sokkelflis limt utenpå våtromstapet så vann kan renne fritt ned i konstruksjonen, det er ikke forsert avtrekk i rommet. Sluk og membran fra byggeår. Det er ikke fremlagt dokumentasjon. Det er vindu i våtsonen. Bad med TG-3 grunnet feil i utførelsen, alder på membran og sluk og manglende dokumentasjon.

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

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for ytterligere skadeutvikling.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr. Kjøkkenet har nedfelt stålvask med ettgreps blandebatteri. Det er flis på vegger over benkeplate. Kjøkken med noe slitasje på fronter og benkeplate, det er også noe svelleskade på benkeplate. Det mangler front på ventilator.



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe.

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

Det er avløpsrør av plast.

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

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

TG 2 Ventilasjon

Det er ventiler i enkelte vinduer og vegger, det mangler ventilasjonsmuligheter på enkelte soverom.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

TG 2 Varmesentral

Det er en luft til luft varmepumpe fra Panasonic fra 2007

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Tank fra 2013 står i rom med sluk.

Årstall: 2013 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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.

Elektrisk anlegg med automatsikringer.
Det er utført en visuell kontroll av anlegget som ikke kan sammenlignes med kontroll fra offentlig myndighet. Anlegget er i visuelt bra tilstand.
Det ble utført elkontroll 2019 uten anmerkninger.

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.
   1978 Anlegget er påkostet senere tid.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

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

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?
    Nei

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 På grunn av elde på deler av anlegget (eldre en 5 år) uten el kontroll de siste 5 årene - så anbefaler vi på generelt grunnlag en utvidet elkontroll av anlegget.

Generell kommentar

Det mangler kursoversikt i elskap.



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det er ingen synlig utvendig drenering av grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Grunnmur er av multimur eller lignende med stripe fundament, fundament er ikke synlig og ikke inspisert. Det påpekes at byggeskikk i 1978 da huset ble bygget var annerledes enn dagens byggeskikk og forskrift med tanke på isolasjon mot kulde broer i betongdekke/fundament og fuktsikring.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemur ved garasjen og en støttemur på husets bakside, begge støttemurer med store skjevheter og manglende rekkverk/ fallsikring. Det er også en støttemur i hagen med påbegynt forblending av skifer, også denne støttemuren har synlige skjevheter og store åpninger mellom liggende spiler på rekkverk.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i muren.

Konsekvens/tiltak
• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000







TG IU Terrengforhold

Tomten er skrå over flere nivåer, opparbeidet med parkeringsplass, platting. Øvrig tomt er naturtomt med naturlig vegetasjon. Det påpekes at på grunn av snø er ikke tomten mulig å besiktige, og da heller ikke om det er fall, fra bygningen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1978. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1978. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Tilstandsrapport

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

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

⚠ 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.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon som bekrefter at det er utført radonmålinger, eller tiltak mot radon.
Vi anbefaler å utføre radonmålinger, eller å oversende dokumentasjon på utførte målinger som er nyere enn 10 år. Da det elektriske anlegget ikke har hatt kontroll de siste 5 årene, så anbefaler vi å utføre en utvidet elkontroll av et firma med offentlig myndighet til å utføre elkontroller.
Det må monteres fallsikring på utvendige støttemurer og rekkverk på utvendige trapper.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• 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.
• Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1980

Standard
Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun oppmålt.

Vedlikehold
Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun oppmålt.

Beskrivelse
Garasjen er ikke tilstandsvurdert, kun oppmålt. Garasjen er oppført på støpt såle på mark, vegger under terreng i betong. Tak og vegger ellers i trekonstruksjoner. Det er leddport med elektrisk åpner og 2 innrede rom i 2 etasje.

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



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

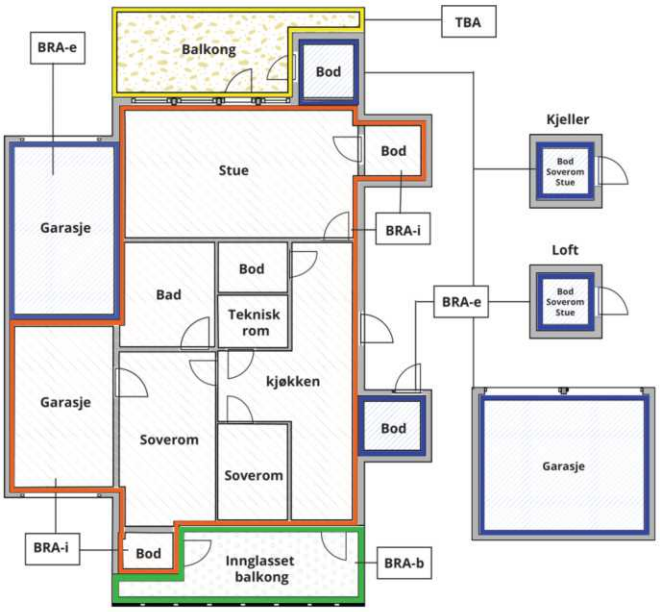
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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)**
1 Etasje	84			84	30
Underetasje	80	4		84	35
SUM	**164**	**4**			**65**
SUM BRA	**168**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje	Kjøkken, stue, spisestue, gang, bod, bad, soverom, soverom 2		
Underetasje	Entré, hall, stue, vaskerom, bad, soverom, bod, bod 2	Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se nærmere omtale i rapporten

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 Etasje		23		23	
2 Etasje		25		25	
SUM		**48**			
SUM BRA	**48**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1 Etasje		Garasje	
2 Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Magne Jonassen	Takstingeniør
	Heidi Lyngaas Bottegård	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	522		0	575.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Brattlia 5

Hjemmelshaver
Bottegård Heidi Lyngaas, Johansen Kristian Hessen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et veletablert og attraktivt boligområde sentralt i Krokstadelva. Boligen strekker seg over to plan og har en familievennlig planløsning og flotte uteplasser. Det er gangavstand til blant annet Krokstad Barneskole, Eknes Ungdomsskole, barnehage, Meny, Kiwi, Buskerud storsenter. Boligen ligger flott til på en høyde med gode solforhold og fantastisk utsikt. Her ser du hele veien til sentrum, elva og fjelltoppene rundt.

Adkomstvei

Fra Drammen: Følg Rosenkrantzgata og Fv283 til Gamle Riksvei i Krokstadelva. Følg Gamle Riksvei og Langrand til Brattlia

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet kommunalt vannforsyning via felles ledningsnett med 8 naboer

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet kommunalt avløp via felles ledningsnett med 8 naboer

Regulering

Eiendommen er regulert til bolig.

Om tomten

Pent opparbeidet tomt med gress og beplantning.

Tinglyste/andre forhold

Det kan være heftelser på eiendommen, en evt. kjøper anbefales å lese grunnboken

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget. Vi ber derfor om at den leses nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte. Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper. Dersom det er presiseringer eller ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest. Si i fra om det er feil som bør rettes opp i taksten.
Målinger av gulv er begrenset av at rommene er møblert og det anbefales derfor en kjøper å kontrollere skjevheter når rommet er tømt for møbler.
Oppdraget er utført av en ekstern Norsk takst takstingeniør som ikke har en relasjon til oppdragsgiver.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Park

Oppdragsnr.
6260060

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Lyngaas Bottegård	Kristian Hessen Johansen

Gateadresse
Brattlia 5

Poststed	Postnr
KROKSTADELVA	3055

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 26853933

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sprekker i tapet/løsnet tapet på bad nede.

Document reference: 6260060

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Tidligere eier har renovert bad i 1.etg. 2005 Lagt fliser på gulv og vegger, varme i gulv, vegghengt toalett, nytt dusjkabinett og ny vask. Egeninnsats ved rivning, oppsetting av panelbord og gipsplater. Arbeid er utført av Henki Kvålseth/Eiker Rørsenter A/S/Elektr. fra Arro Elektro.
Arbeid utført av	Arbeid er utført av Henki Kvålseth/Eiker Rørsenter A/S/Elektr. fra Arro Elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Henki Kvålseth Rørleggerarbeid/sluk: Eiker Rørsenter A/S Badet ble basert på bruk av dusjkabinett.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det kommer tilbakeslag i P-lås på WC nede ved bruk av bad/kjøkken i 2 etasje.

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Stort sett hele den delen av det private felles vann og avløpsledningsnettet som var av stål og sementrør ble fornyet til plastrør i 2018: Tanum Entreprenør. Videre i fellesdelen mot Brattlia 5, 7, 9 og 11 ble det lagt plastrør byggeåret. Dette er det ikke gjort noe med. For Brattlia 5 har disse fungert godt hele tiden. Se pkt. om påbud/... Ny stoppekran inne:Eiker Rørsenter AS
Arbeid utført av	Tanum Entreprenør og Eiker Rørsenter AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Ikke registrert lekkasjer/utettheter noen gang. Likevel finnes et eldre fuktmerke over peis i 1.etg. ca. 50cm fra pipe. Uvisst når og hvordan det oppsto fra tidligere eier.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kun at trekken kunne vært litt bedre. Bør unngå å benytte avtrekksvifte ved oppfyring. Sprekk i peis/ovn nede (mur/murpuss).

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Sprekker i garasjemur oppsto rett etter oppsetting i 1979. Svein tidligere eier fjernet bakfylling ned til ca. 2m høyde, der det er liten avstand til fjell, for trykkavlastning. Garasje/anneks ble bygget i 1980 og muren har stått stødig i alle år siden den gang. Sprekker i grunnmuren, (1-2 mm bredde per 29.6.21),på husets nordside er beskrevet av takstmann. Svein tidligere eier av hus fylte i sprekkene med Lip Multi Flisekleber (sementbasert tørrmørtel, vannfast, frostsikker og uorganisk), etter besiktigelse av takstmann i 2021. Mur utenfor garasje hadde et påstøp fra tidligere eier (vinklet, kun estetisk) som sprakk, denne har vi fjernet ettersom det ikke var mulig å feste den igjen på en sikker måte.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tidligere eier oppdaget mus på kryploftet for ca. 25 år siden. Uheldig oppbevaring av solsikkefrø. Fanget med feller og ikke registrert siden. Maur i hagen.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260060

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Ny innmat i sikringsskap, varme i gulv kontor/soverom i 1.etg., varme i gulv entre/hall/gang i underetg., varme i gulvbad 1.etg., samt oppgraderinger gjennom årene som: Downlights flere steder, varmepumpe (v/Scanpro Norge), flere nye stikkontakter og brytere inne og ute, en ny varmeovn i stue 1.etg., byttet loftsvifte for avtrekk. Lagt ned ledninger rundt plen for Robotgressklipper (egeninnsats). For garasje/anneks: elektriker fra Eiker Elektro.

Arbeid utført av: I all hovedsak fra Finn Haugen AS og fra Arro Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hele El-anlegget hadde periodisk kontroll i august 2019 v/Finn Haugen AS. El-anlegget ble godkjent uten noen krav til utbedring.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egeninnsats m/faglig bistand ved bygging av garasje/anneks i 1980 (godkjent som egen ansvarshavende for byggingen), satt inn peis i underetasjen ved egeninnsats, (gitt egen ansvarsrett for arbeidet, ferdigattest). Egeninnsats: v/laging av halvåpen redskapsbod under terrasse, v/liten utvidelse av terrasse, v/fornyelse av balkongdører og vippevinduer, samt v/bygging av markterrasser, trapper, murer og forstøtninger ute. Kryploftet er etterisolert med 10cm glava. Nå tils. 25 cm

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats av tidligere eier: Lagt ny shingel på husets tak (sammen med faglært nabo) i 2012. Egeninnsats av tidligere eier: Lagt ny shingel på garasje/anneks

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tidligere eier har lagd halvåpen enkel redskapsbod under terrasse og bygd ut terrassen på kort-enden av huset med 1,1 m i ca. 4,5 m lengde

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vann- og avløpsledninger er koblet til privat felles ledningsnett før tilkobling til kommunalt nett v/Gosenveien 4a. De 8 tilknyttede oppsitterne (Gosenveien 4b, Brattlia 4, 6, 8, 5, 7, 9, 11) er solidarisk ansvarlig for hele fellesdelen av ledningsnettet. 2. Brattlia er en privat blindvei eiet av grunneier. 9 oppsittere står sammen om å betale for vedlikehold, brøyting og strøm til varmekabler fra avkjøring Gosenveien. Vi er enige om å ha en felleskasse for disse utgiftene, og for Brattlia 5 betaler jeg nå inn 505kr /mnd. til denne. Større vedlikehold/fornying må ev. påregnes i tillegg.

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260060

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier har utvidet parkeringsområdet og satt opp ny Aaltvedt mini støttemur foran garasjen i 2020. Arbeidet er ferdiggjort.Ferdigattest er søkt per 8.7.21

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 6260060

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 6260060

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Lyngaaas Bottegård	c6261127ab38b7fec5a8de fd7e5c29f2e6ec5702	10.02.2026 11:48:11 UTC	Signer authenticated by One time code

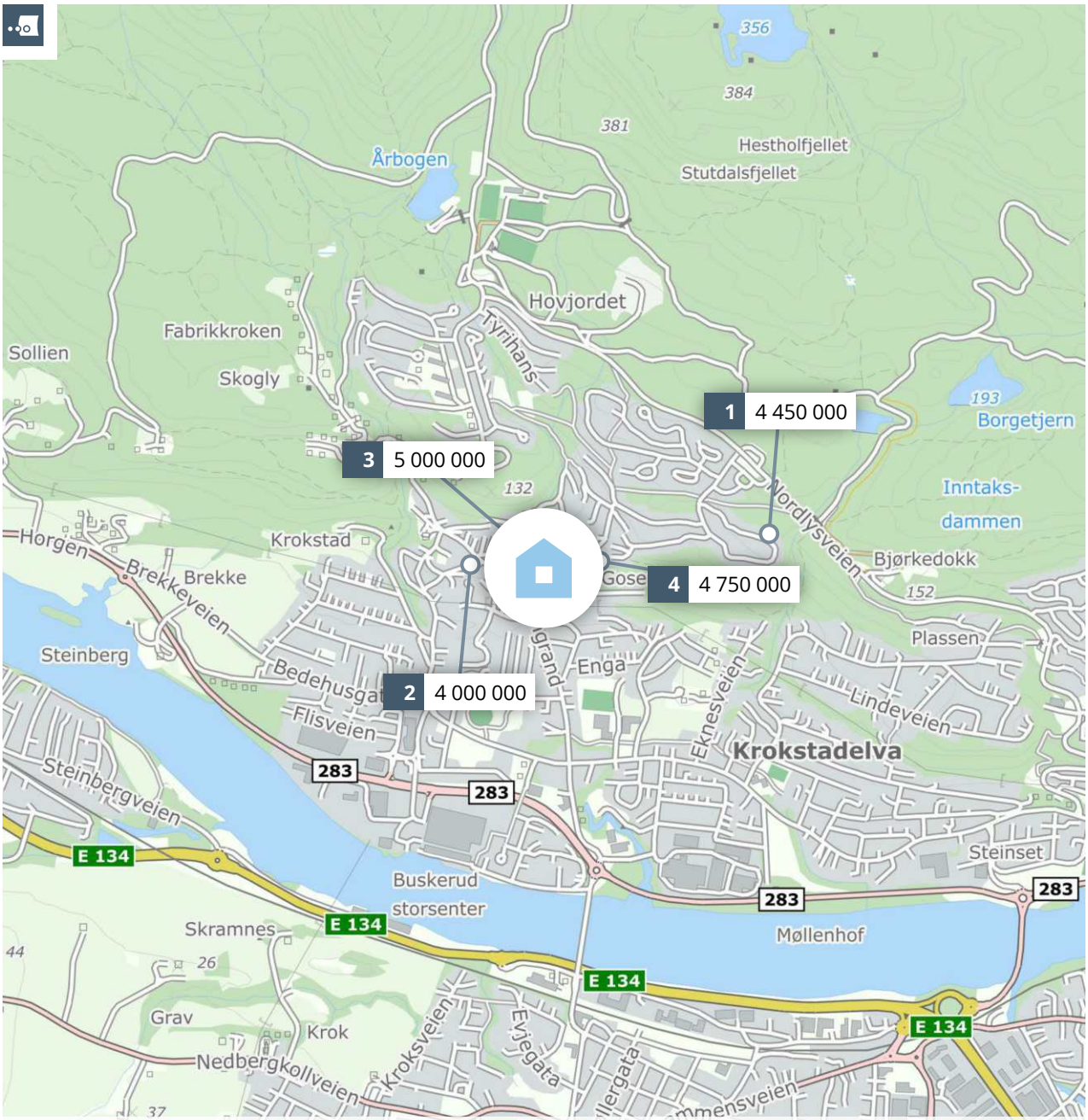
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Hessen Johansen	3cced370501c030ec637f ca00a2b48727e09ae3c	11.02.2026 22:31:49 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 6260060

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer



Meglers verdivurdering

BRATTLIA 5

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Park den 02.03.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Frida Harbu Hoen.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

Brattlia 5, 3055 KROKSTADELVA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1978

GNR 237 BNR 522 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS LYSAKER GÅRD-LANGLØKKA

Verdivurdert til

4 490 000

-	4 490 000	27 378
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	164 m²	4 m²	- m²	65 m²	- m²	- m²
Tomt					576 m²	
Byggeår					1978	

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	3
Etasjer	2

Parkering Peis Innredet kjeller

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Eventyrveien 28				12.10.2024	4 490 000	**4 450 000**	0	4 450 000	**28 710**
	155 m²	1994	568 m²	3 sov						
2	Lysakerbakken 15				12.09.2025	4 000 000	**4 000 000**	0	4 000 000	**35 398**
	113 m²	1912	203 m²	3 sov						
3	Fjellheimveien 6				08.08.2025	5 000 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**28 736**
	174 m²	1980	1 387 m²	4 sov						
4	Gosenveien 20 B				17.08.2025	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**26 989**
	176 m²	1981	561 m²	5 sov						

Denne innholdsrike eneboligen over to plan kombinerer romslige oppholdsrom, to peiser og en planløsning som passer perfekt for familien.
Her bor du med panoramautsikt, romslige terrasser og gode solforhold - i en bolig som byr på både sosiale soner og private avdelinger.

Kort fortalt:
- Fantastisk utsikt fra stue, terrasse og soverom
- Romslig terrasse - delvis overbygget og med solskjerming
- Direkte utgang til hage og platting fra kjøkken
- 2 stuer - perfekt for barnefamilie/ungdomsavdeling
- 2 peiser som gir varme og stemning
- 3 gode soverom
- 2 bad + vaskerom
-Gode lagringsmuligheter med flere boder

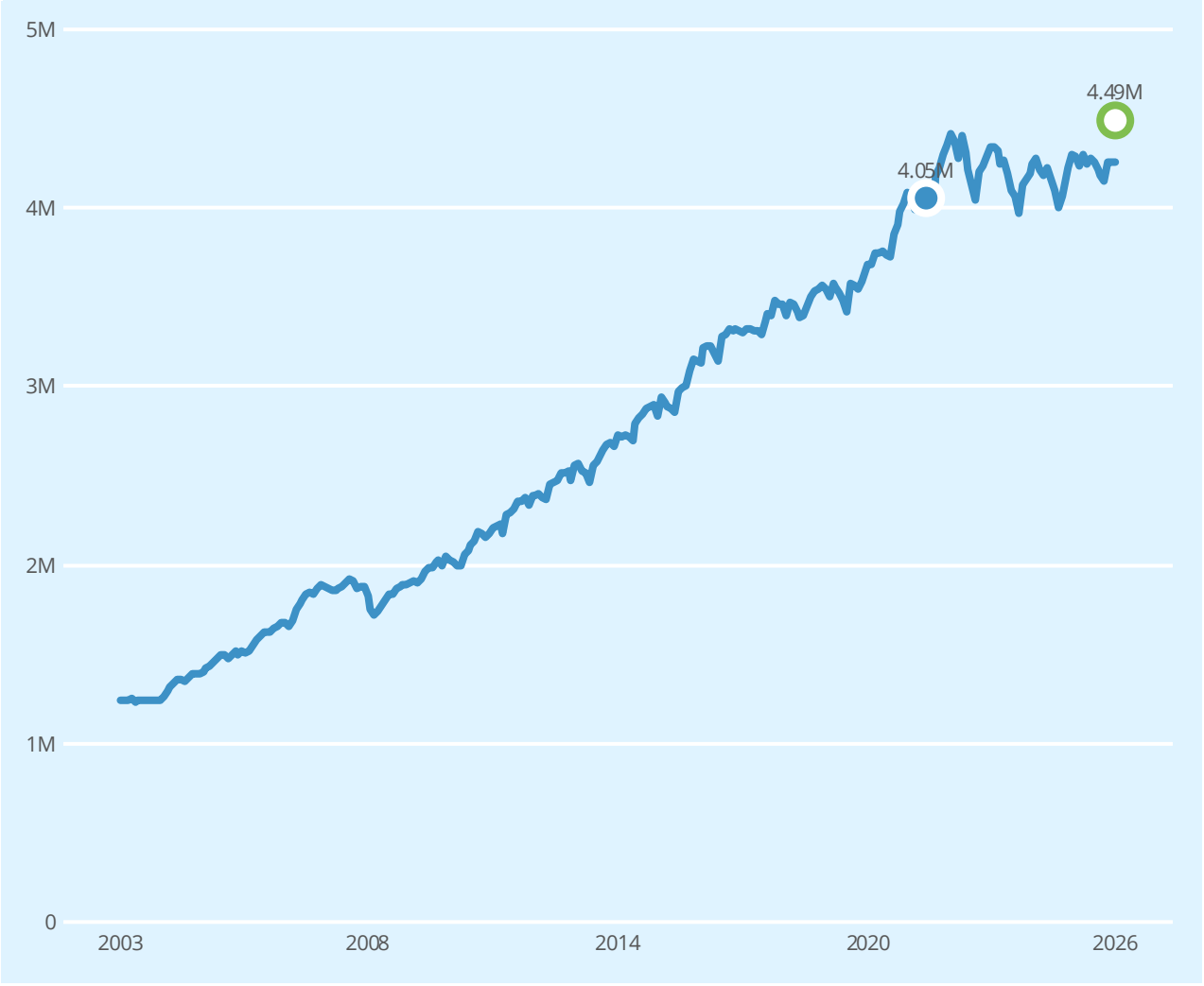
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat,

som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Enebolig

2 Garasje, anneks

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
20.07.2021	12.10.2021	11.04.2022	3 990 000	4 050 000	0	4 050 000

Eneboliger til salgs i LYSAKER GÅRD-LANGLØKKA grunnkrets nå

3
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
168
dager

Eneboliger solgt i LYSAKER GÅRD-LANGLØKKA grunnkrets siste 9 mnd

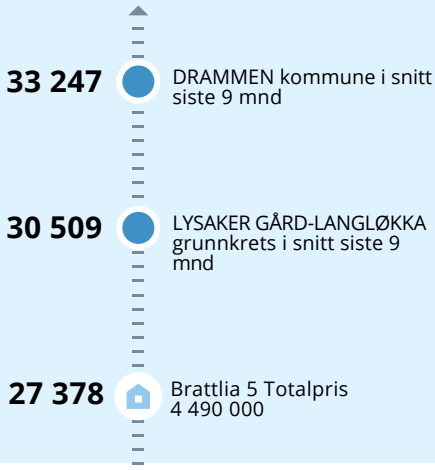
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
99
dager

for 2.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-237/522, Brattlia 5, 3055 KROKSTADELVA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	26.01.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

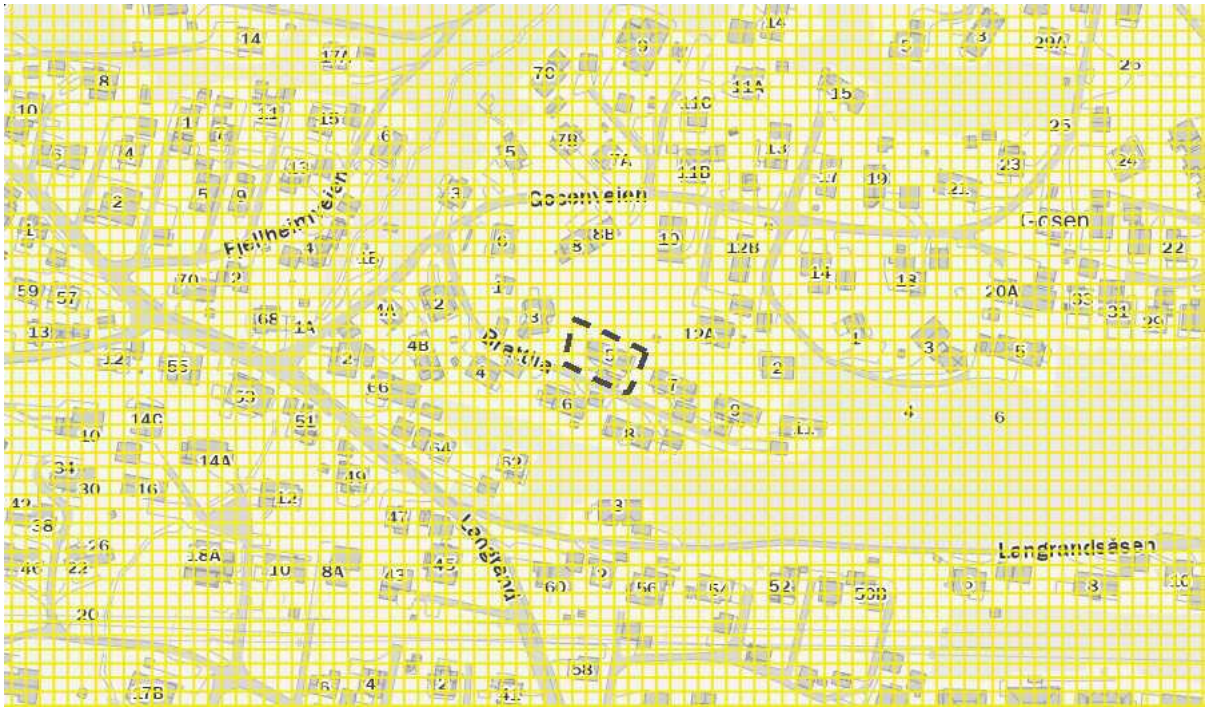
Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	19.01.2026	Ikke funnet	0.03 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.02 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.04 km
Flomfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurenset grunn	26.01.2026	Ikke funnet	0.61 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.01.2026	Ikke funnet	0.53 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	26.01.2026	Ikke funnet	0.02 km
Kvikkleire	26.01.2026	Ikke funnet	0.05 km
Skredfaresoner	26.01.2026	Ikke funnet	32.5 km
Stormflo	19.01.2026	Ikke funnet	0.48 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.64 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Radonutsatt område

Sist sjekket:	26.01.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



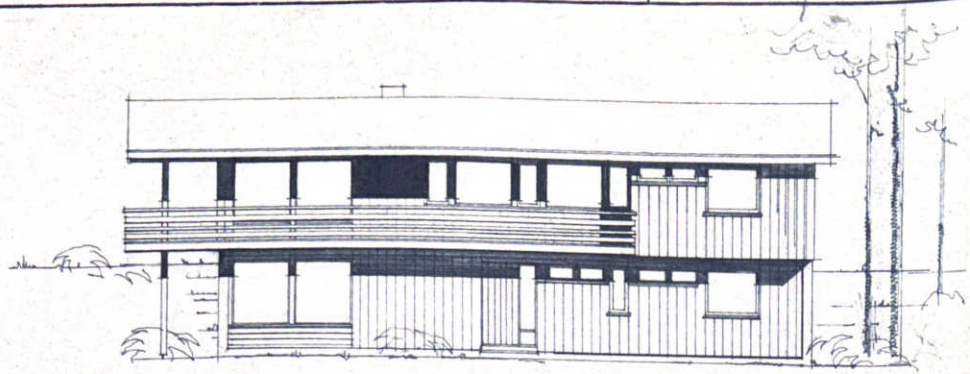
Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

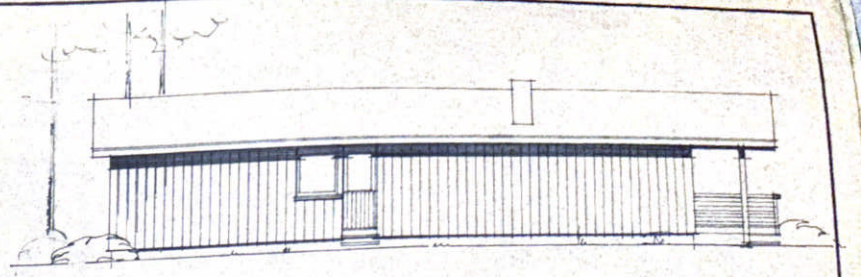
Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

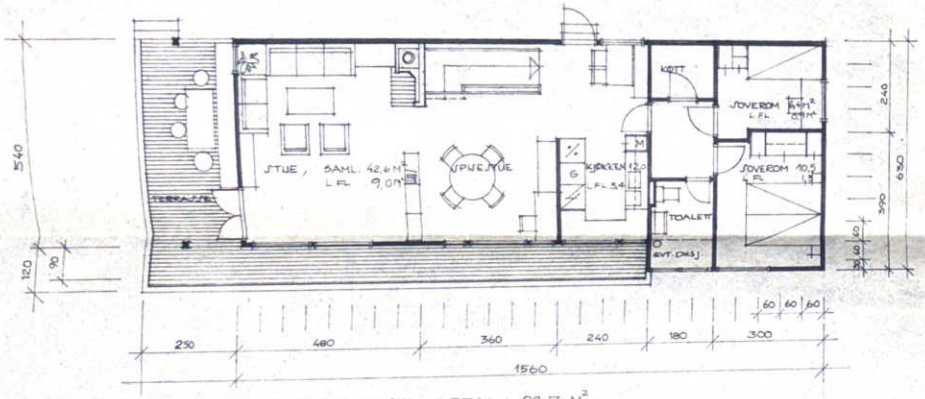
Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



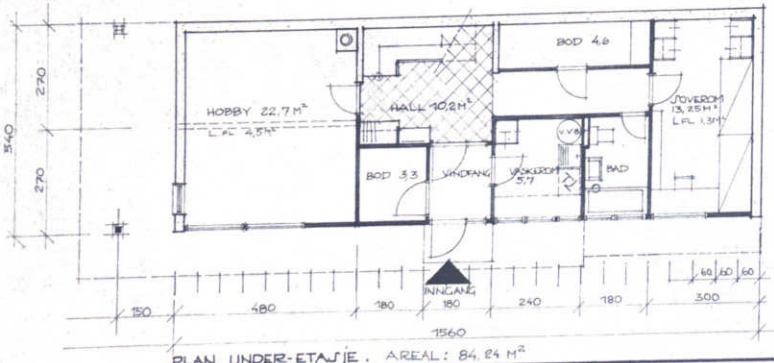
FASADE SYD



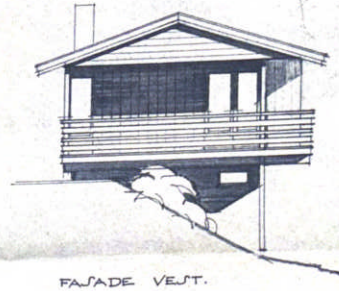
FASADE NORD.



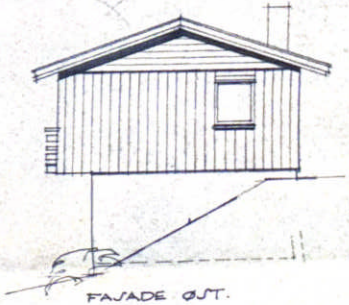
PLAN OVER-ETASJE. AREAL: 88,56 M²



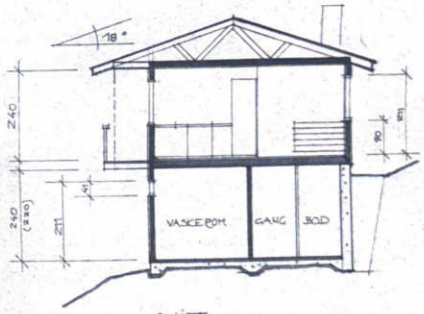
PLAN UNDER-ETASJE. AREAL: 84,24 M²



FASADE VEST.



FASADE ØST.



SNITT

KORRIGERINGER:
KORRIGERT TRAPP, ENDRET DIV. DØR-SLAG. FJERNET KORRIDORDØR U-ETASJE. ENDRET VASKEROMSINN-REDNING 26.4.78

HUSTYPE 88A+

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING

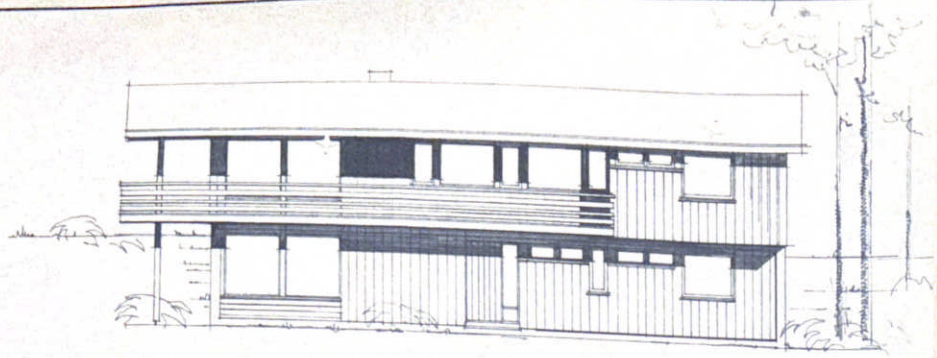
Målestokk: 1:100	Ark:
Tegnet: ARKITEKT MNAL TERJE RØYSAMB	Dato: 18.2.77
Kontrollert:	Dato:

Byggherre: BJØRN DØVIKEN

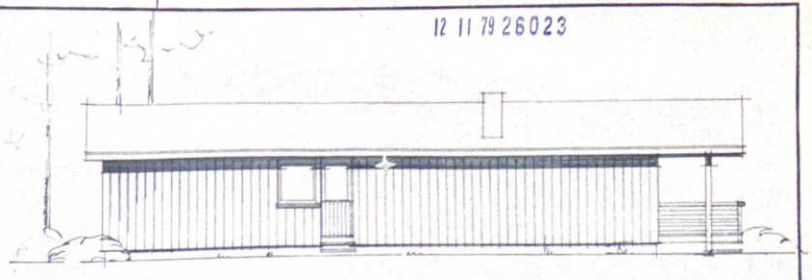
Byggeplassadresse: LANGRANDSÅSEN. TOMT

Byggekommune: NEDRE EIKER.

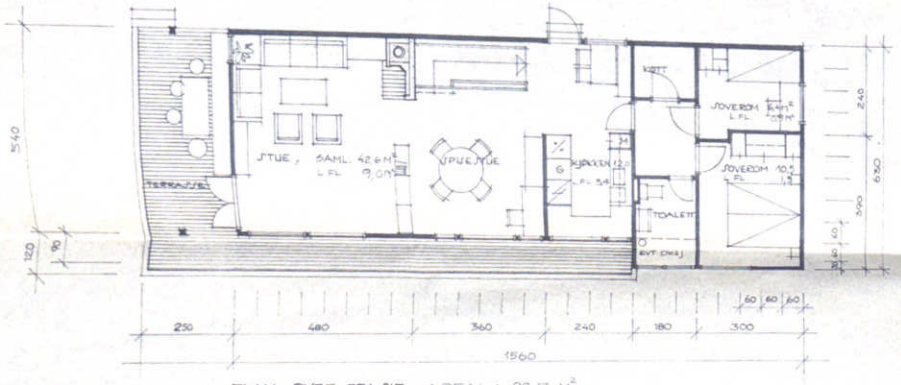
A.K. HUSBANKEN
12 11 79 26023



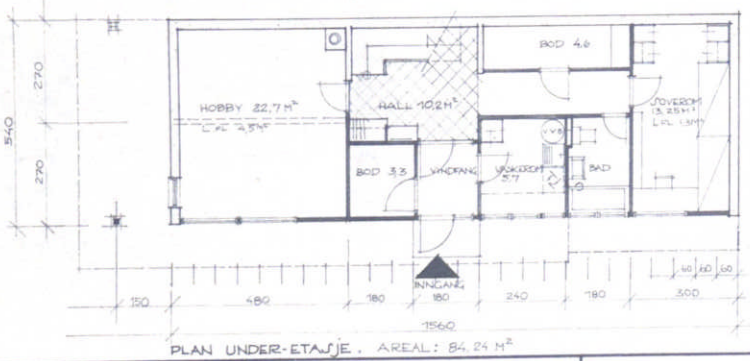
FASADE SYD



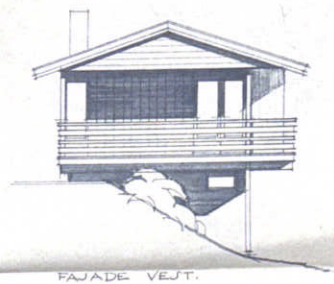
FASADE NORD.



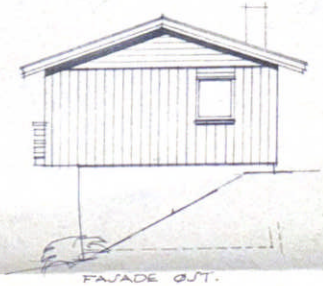
PLAN OVER-ETASJE. AREAL: 88,56 M²



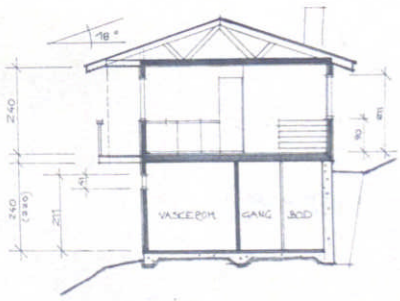
PLAN UNDER-ETASJE. AREAL: 84,24 M²



FASADE VEST.



FASADE ØST.



SNITT

Bygget er oppført i samsvar med disse tegninger. 3/10 79
Mjøndalen den .....
byggekontrollør

Nedre Eiker Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 5/4 77
J.nr.: .....
Sak nr: 312
Behandlet: 29/4 77
Godkjent: .....

KORRIGERINGER:		
KORRIGERT TRAPP, ENDRET DIV. DØR-SLAG. FJERNET KORRIDORDØR U.-ETASJE. ENDRET VASKEROMSINN-REDNING 26.4.78		

HUSTYPE 88A+

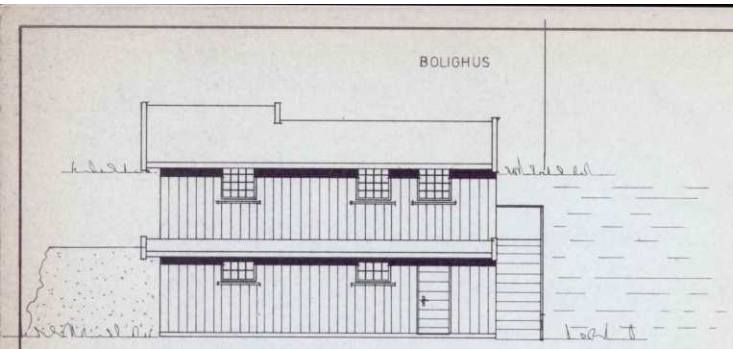
Målestokk: 1:100	Ark.
Tegnet: ARKITEKT MNAL TERJE RØYSAMB	Dato: 18.2.77
Kontrollert:	Dato:

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING

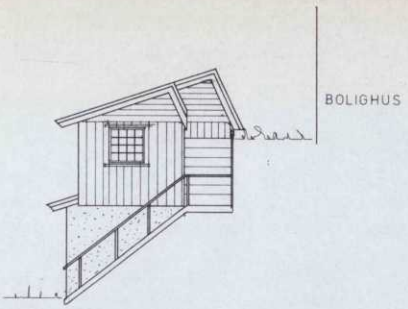
Byggherre: BJØRN DØVIKEN

Byggeplassadresse: LANGRANDSÅSEN. TOMT

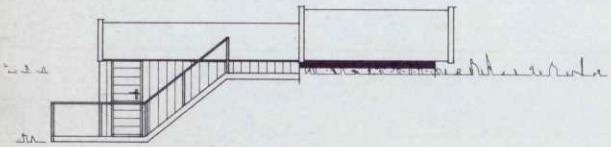
Byggekommune: NEDRE EIKER.



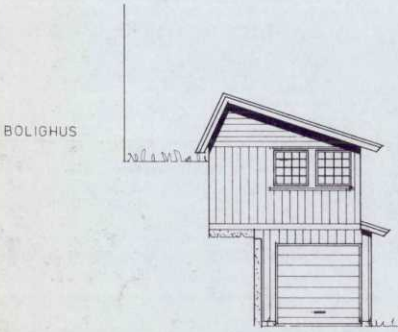
FASADE SYD



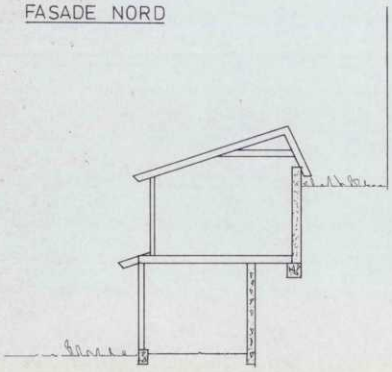
FASADE ØST



FASADE NORD



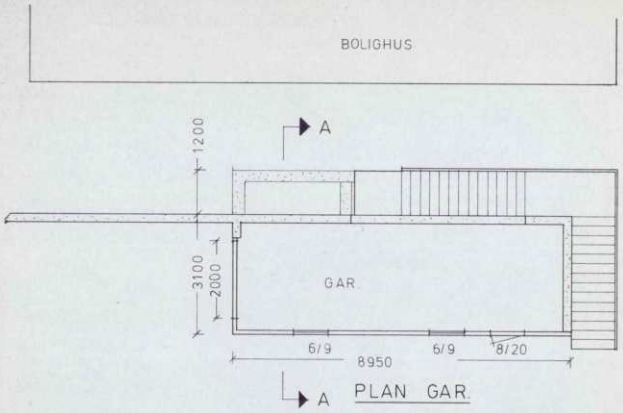
FASADE VEST



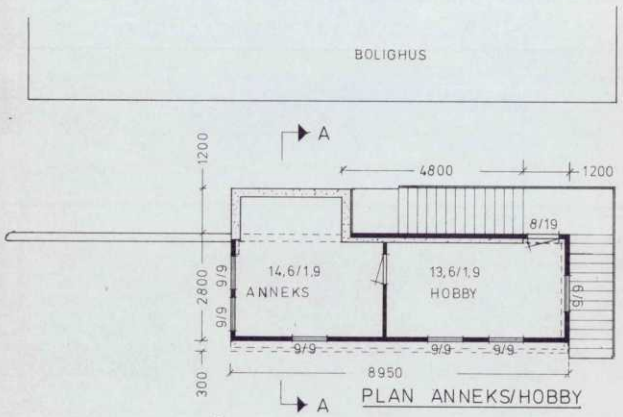
SNITT A-A

Bygge- Båser kommune
Byggesak
Mottatt: 26/2-80
J.nr.: —
Sak nr: 119
Behandlet: 26/3-80
Godkjent: 26/3-80

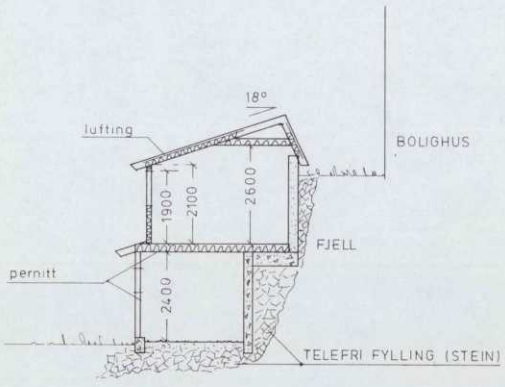
FASADER		
GARASJE MED ANNEKS/HOBBY FOR SVEIN SYVERSEN, BRATTLIA, KROKSTADELVA. G.NR. 37 B.NR. 522.	M: 1:100	Tegn: 13/4-79 Trac: 13/4-79
Arne Jansen, Brattlia, Krokstadelva.		002



PLAN GAR.



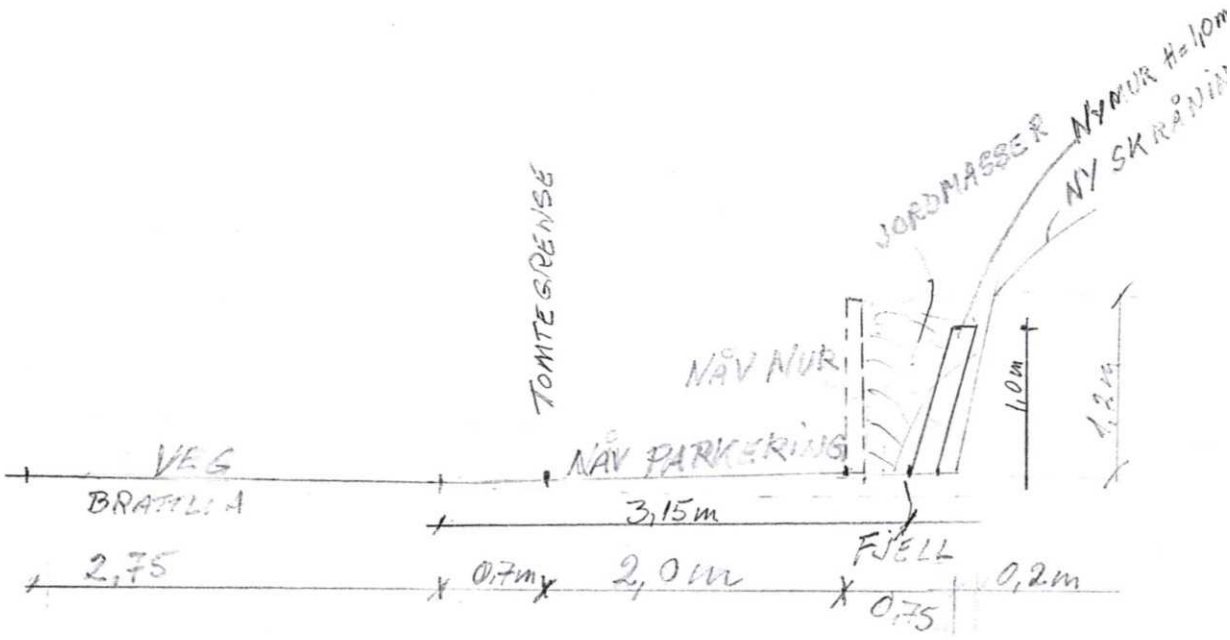
PLAN ANNEKS/HOBBY



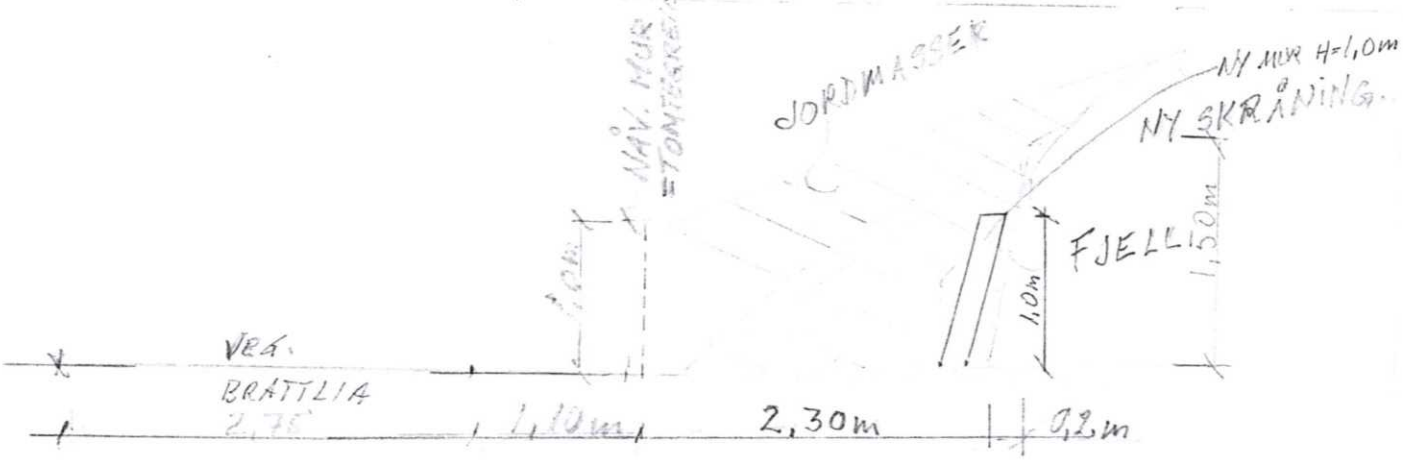
SNITT A-A

PLAN OG SNITT.		
GARASJE MED ANNEKS/HOBBY FOR SVEIN SYVERSEN, BRATTLIA, KROKSTADELVA GNR. 37 BNR. 522.	M: 1:100	Tegn: 13/4-79 Trac: 13/9-79
Arne Jansen, Brattlia, Krokstadelva.	001	

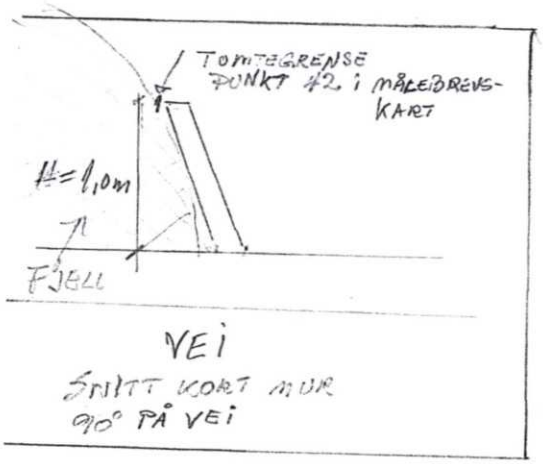
E-1

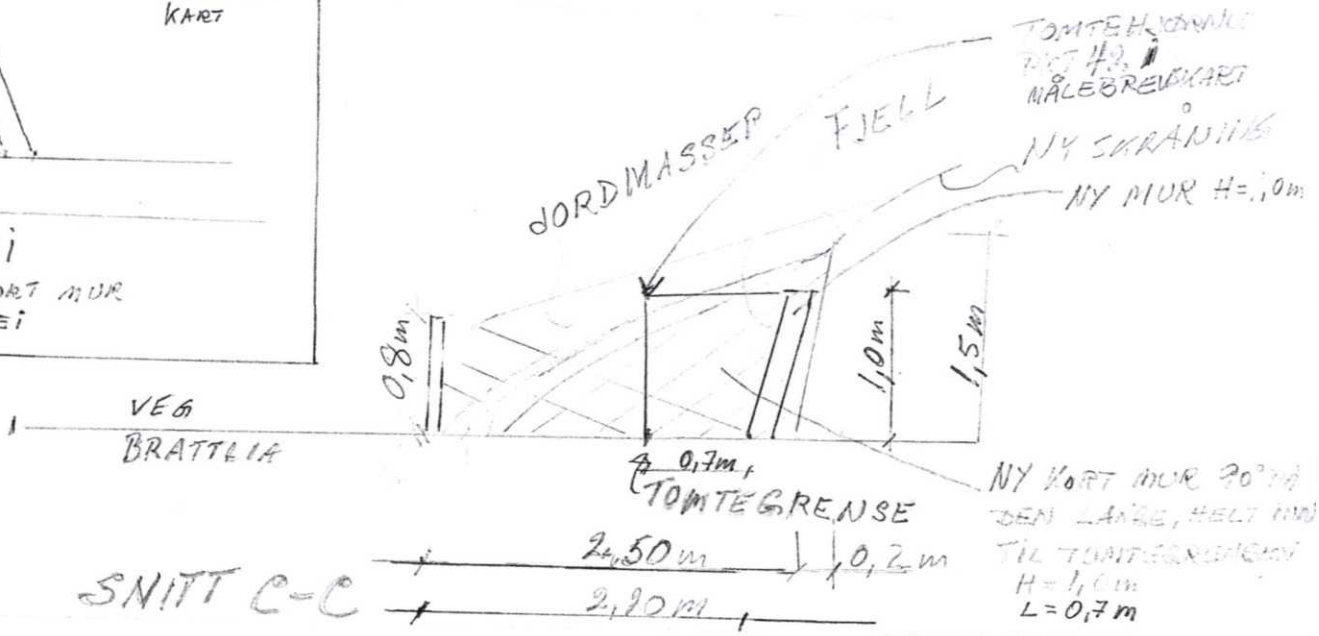


SNITT A-A



SNITT B-B





SNITT C-C

MÅL: 1:50

TERRENGENDRINGER
FJERNING AV MASSER FOR PARKERI
BRATTLIA 5

Drammen kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	**237**	**522**	**0**	**0**	Grunneiendom	LANGRANDTOPPEN I	Ja	575,9	575,7	1-Målebrev

Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt
02.01.1978	Nei	Nei	Nei			Nord: 6625504.67 Øst: 556378.83 System: EPSG:25832

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			237/522	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			237/522	0
Skylddeling	12.01.1978		4732/77	Mottaker	237/522	576
				Avgiver	237/11	-576

BYGNINGER

Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
193197035	Enebolig	Bolig	Ferdigattest	173	0	173
193197272	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	55	55

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brattlia	5			Nord: 6625506 Øst: 556381 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Kirkesokn 1-Nedre Eiker Grunnkrets 1108-Lysaker Gård-Langløkka Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad

KOMMUNAL TILLEGGSDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
U-Uoppgitt	M-Målebrevsnummer: 4732/77 J-Journalnummer: 310118329	

KULTURMINNER					
Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter
575,9	Nord: 6625504,67011284 Øst: 556378,82999693 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

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

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

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**237**	**522**	**0**	**0**	Brattlia 5, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	575.87m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062519890009	KR 24, Gosen - Langeløkka (15.2.1989)	Boliger	575.87m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519900006	KR 24.04 GosenLangløkka - del.plan omr. B7 og deler av omr B5 (20.6.1990)
062519920006	KR 24.03 Omreg. av bebyggelse Tyristubben Langløkka BK4 (19.2.1992)
062519960005	KR 24.01 Langeløkka Nord - boligomr. ved Nordlysveien (11.12.1996)
062519970010	KR 24.06 Omreg.gr.just. - tilleggsareal til GBNr 40151, Eventyrveien 26
062520020007	KR 24.07 Nedre Gosen (Fjerne veg M Løvstad) (21.4.2004)

BEBYGGELSESPLAN

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

	PLANID	Plannavn
Nei		

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

Ja

3301 20250013 Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID Plannavn

Nei

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Utskriftsdato: 06.02.2026

Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	522	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattlia 5, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	6 661,22 kr
Vann	4 002,68 kr
Sum	**10 663,90 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Fastledd vann boligenhet	15%	1 stk	981.64	1/1	0 %	981,64 kr	0,00 kr
Fastledd avløp boligenhet	15%	1 stk	1598.96	1/1	0 %	1 598,96 kr	0,00 kr
					Sum	**2 580,60 kr**	**0,00 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Drammen kommune

Kulturminner - lokal verneliste

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**237**	**522**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Kulturminner

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	237	522	0	0	1	575.87m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	36.91m^2
Enebolig	1	147.06m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

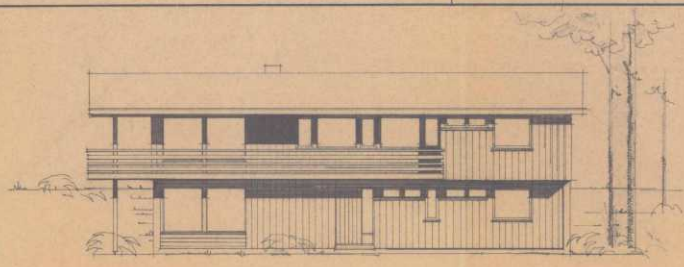
Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	575.87m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

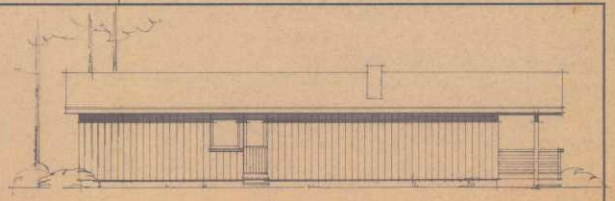
Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519890009	KR 24, Gosen - Langeløkka	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	575.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

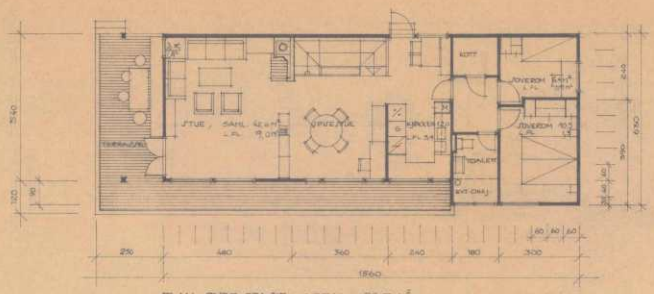
Formål	Areal
Boliger	575.87m^2



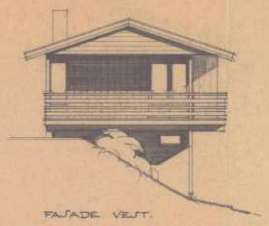
FASADE SYD



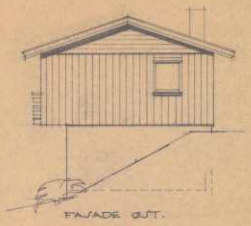
FASADE NORD.



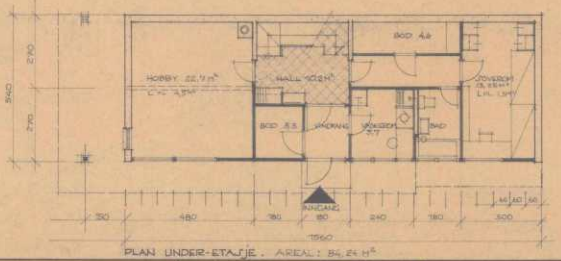
PLAN OVER-ETASJE. AREAL: 88,92 M²



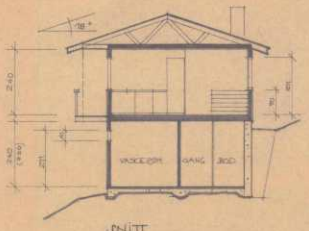
FASADE VEST.



FASADE ØST.



PLAN UNDER-ETASJE. AREAL: 84,24 M²



SNITT

Nedre Eiker kommune
Byggingavdet
Mottatt: 8/6-77
J.nr.:
Sak nr: 312
Behandlet: 21/6-77
Godkjent: 24/6-77

HUSTYPE 88 A +

Målestokk: 1:100

Ark:

Tegnet: ARKITEKT MNAL TERJE RØNNAMB

Dato: 18.2.77

Kontrollert:

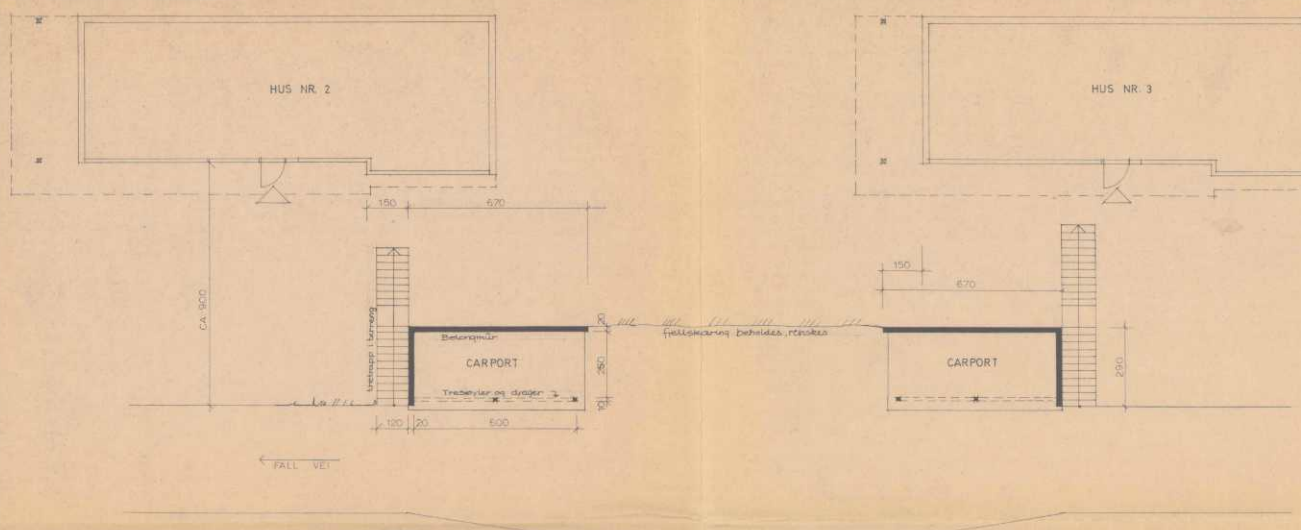
Dato:

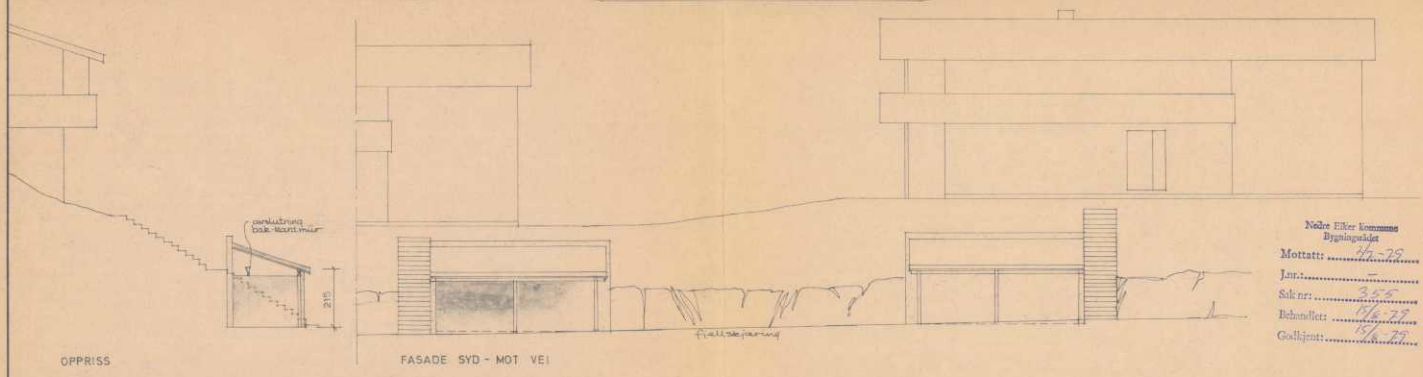
Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING

Byggherre: BJØRN DØVIKEN

Byggetomtsadresse: LANGRANDSÅSEN. TOMT 1.

Byggekommune: NEDRE EIKER.





Nedre Eiker Kommunes Bygningsrådet
Mottatt: 4/7-79
Jnr.:
Sak nr: 355
Behandlet: 26.7.79
Godkjent: 1/8-79

ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVEIEN 56, OSLO 6
TLF.: 67 42 13

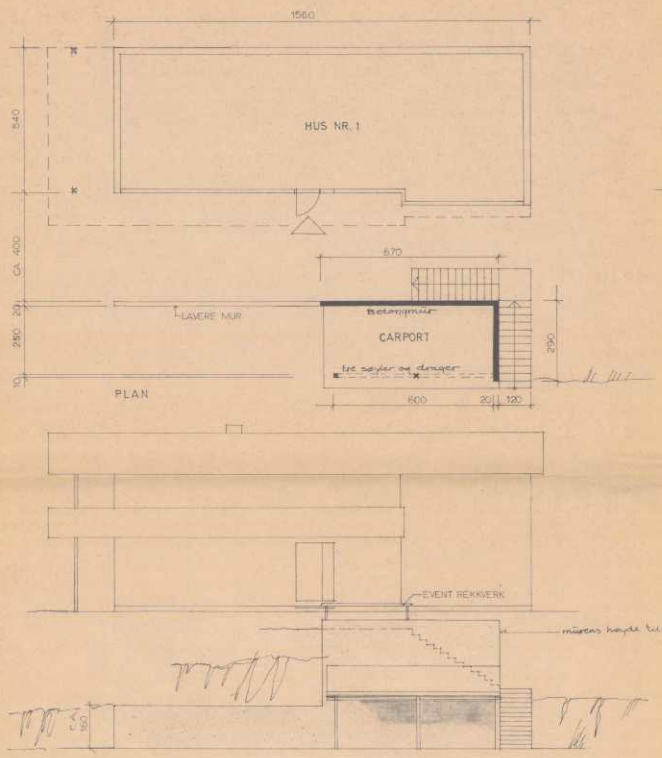
CARPORT
HUSTYPE 88A, NR. 2+3

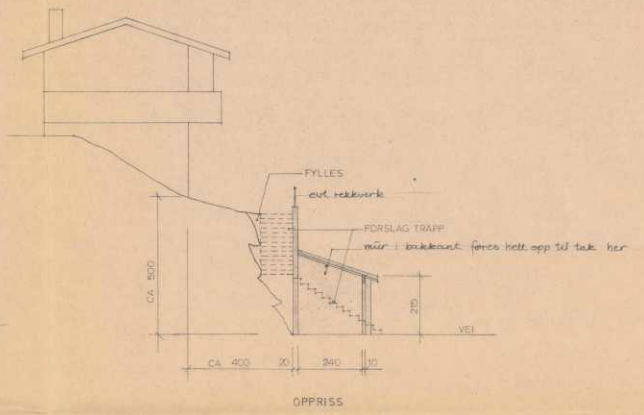
Målestokk: 1:100 Ark.:
Tegnet: T.R./M.B Dato:
Kontrollert: Dato:

Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Bragerfaagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Olav Johnsen A.S ikke medvirker.

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





FASADE SYD - MOT VEI

ARKITEKT MNAL
TERJE RØYSAMB
ÅKEBERGVEIEN 56, OSLO 6
TLF. 67 42 13

CARPORT
HUSTYPE 88A, NR. 1

Målestokk: 1:100 Ark:
Tegnet: T.R/M.B. Dato:
Kontrollert: Dato:

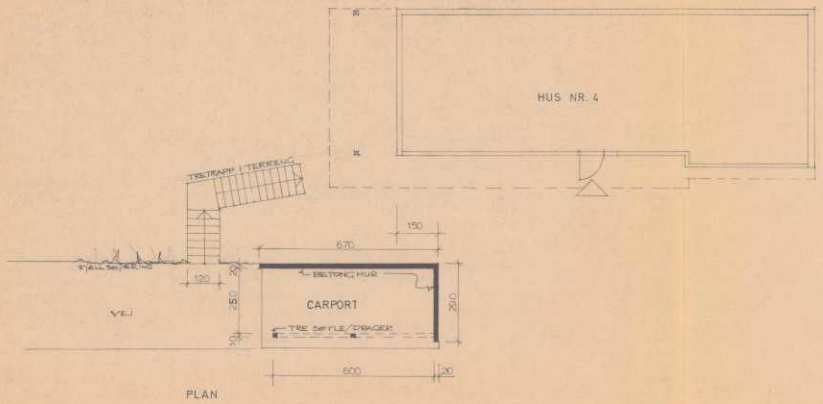
Olav Johnsen AS
BYGG & ENTREPRENØRFORRETNING
Bragerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21

Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Ola Johnsen A.S. ikke medvirker.

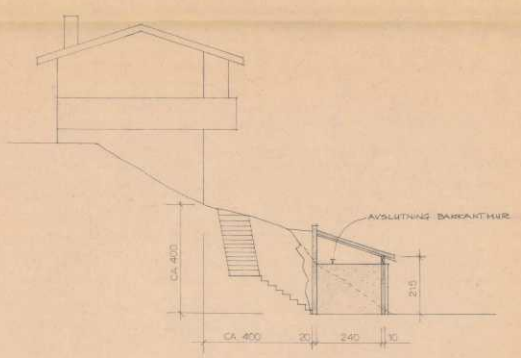
Byggherre: BJØRN DØVIKEN

Byggeplassadresse: LANGRANDSÅSEN, TOMT

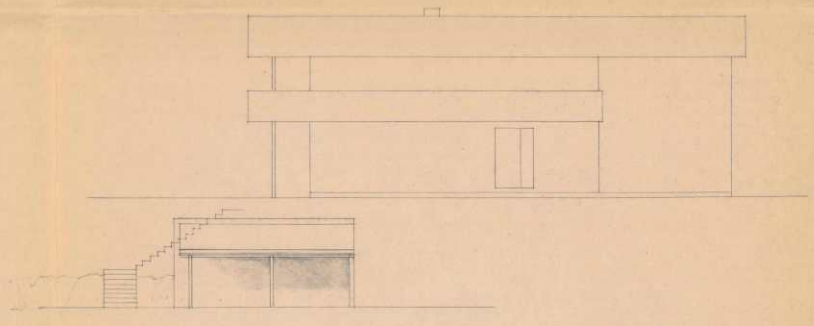
Byggekommune: NEDRE EIKER



PLAN



OPPRISS



FASADE SYD - MOT VEI

		ARKITEKT MNAL TERJE RØYSAMB ÅKEBERGVEIEN 56, OSLO 6 TLF. 67 42 13	CARPORT HUSTYPE 88A, NR.4 Målestokk: 1:100 Ark: Tegnet: T.R./M.B. Dato: Kontrollert: Dato:	Olav Johnsen AS BYGG & ENTREPRENØRFORETNING Bregerhagen 29 - 3000 Drammen - Tlf. 83 80 21 Tegningen må ikke kopieres eller benyttes ved arbeider hvor Ola Johnsen A.S ikke medvirker.	Byggherre: BJØRN DØVIKEN Byggetomtsadresse: LANGRANDSÅSEN, TOMT Byggekommune: NEDRE EIKER

NEDRE EIKER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

3050 MJØNDALEN – TLF. (02) 82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr. 37

Bnr. 522

Tomt nr. 1

Arbeidssted: Langrandåsen, Krokstadelva	Innlevert 8.6.77
Arbeidets art: Nybygg	
Bygningens art: Enebolig	Godkjent 29.6.77
Byggherre: Bjørn Døviken **Ny eier: Svein Syvertsen**	
Byggemelder: Olaf Johnsen A/S	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende: Olaf 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 15.5.79.

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. 1

Arbeidssted:	Langrandsåsen, Krokstadelva
Arbeidets art:	Nybygg
Bygningens art:	Enebolig
Byggherre:	Bjørn Døviken
Byggemelder:	Olaf Johnsen A/S
Ansvarshavende:	Olaf Johnsen A/S

Innlevert 8.6.77

Godkjent 29.6.77

Byggetillatelse gitt

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

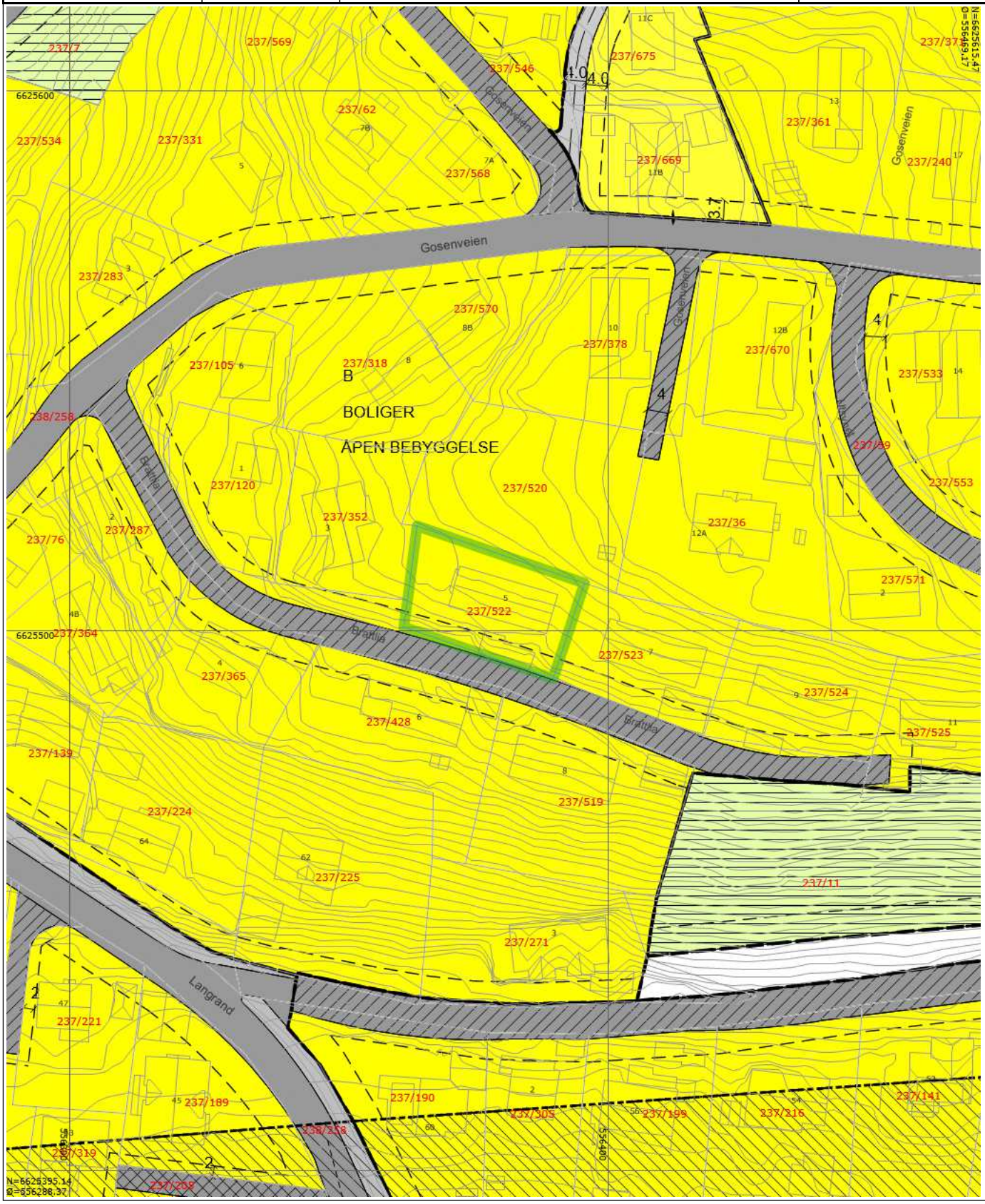
☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattlia 5 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	KR 24, Gosen - Langeløkka			

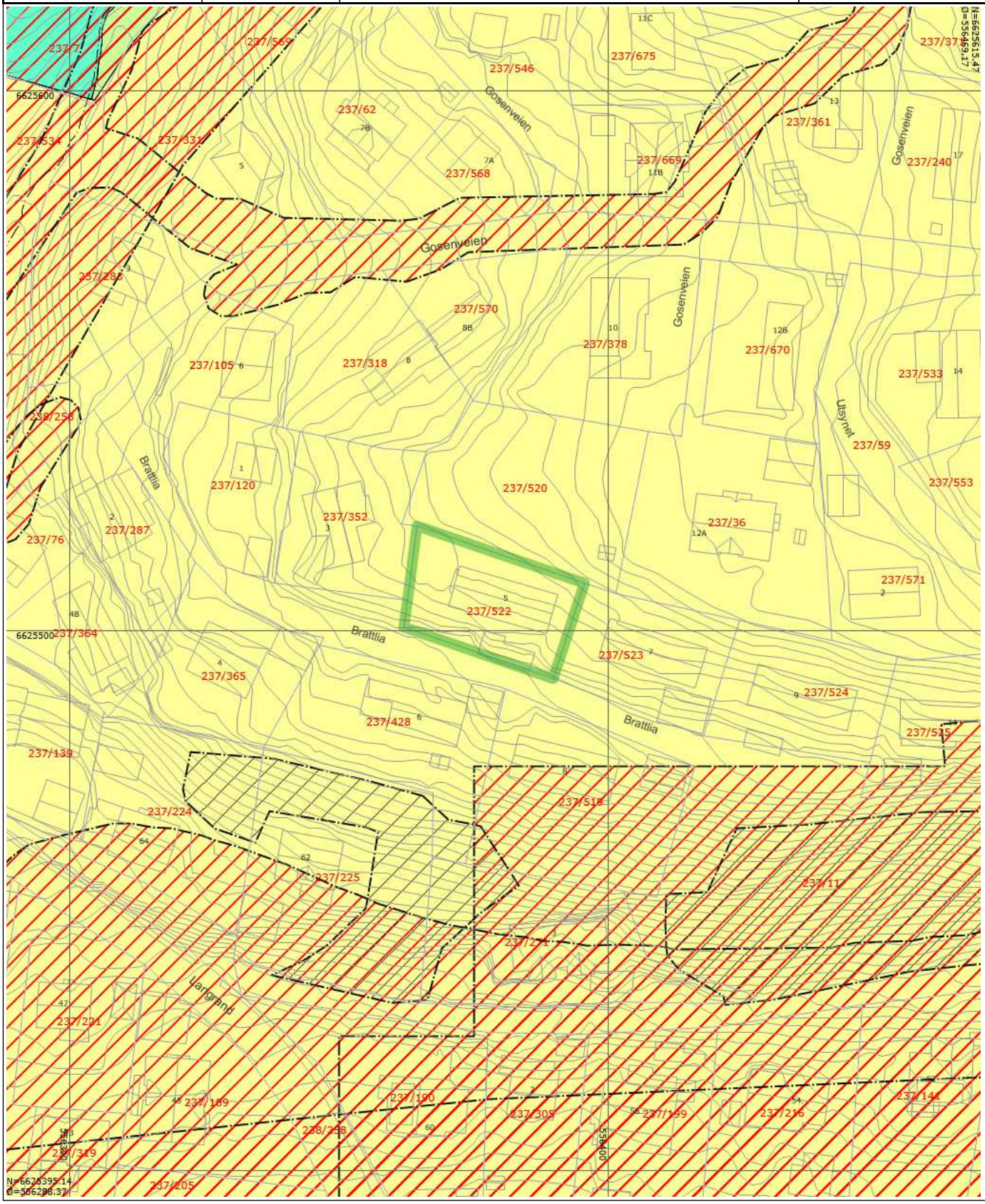
Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	Eiendomsteig	RpFareGrense
RpGrense	RpFormålgrense	Avkjørsel
Byggegrense	Regulert senterlinje	Frisiktlinje
Måle- og avstandslinje	Høyspenningsanlegg	Boligområde
Kjøreveg	Gangveg	Friluftsområde
Felles avkjørsel	Boligbebyggelse	Kjøreveg

Drammen kommune	Kommuneplan				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Brattlia 5 3055 KROKSTADELVA			
	Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Eiendomsgrense
- Bygningsdelelinje
- Bygningslinje
- Mønelinje
- TakoverbyggKant
- Taksprang
- Udefinert bygning
- Bygning
- Gang- og sykkelveg
- Høydekurve
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Eiendomsteig
- Midtlinje vassdrag
- Grense for arealformål
- Grense for angitt hensynsoner
- Grense for faresoner
- Bevaring naturmiljø
- Ras- og skredfare
- Flomfare
- Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
- Boligbebyggelse - Nåværende
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende

Drammen kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr: 237	Bnr: 522	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Brattlia 5 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:				

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Husnummer med bokstav
- Husnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Privatveg gatenavn.
- Hekk
- Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)
- Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 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
- Skjerm
- Stikkrenne
- Bru
- Trapp
- Takoverbygg
- Udefinerte bygg
- Bolig
- Garasje og uthus
- Annen næring
- Eiendom
- Gang- og sykkelveg
- Veg
- Brukonstruksjon
- Elvekant
- Gatelys (belysningspunkt)
- Mast
- 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 (B.nr 1)
NEDRE GOSEN (B.nr 2)

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 friluftsområder 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.

DRAMMEN KOMMUNE

Svein Lidvard Syversen
Brattlia 5
3055 KROKSTADELVA

Dato: 19.07.2021
Saksnr.: BYGG-21/01679-3
Deres ref.:

Brattlia 5, ferdigattest for terrenginngrep og oppføring av støttemur (nek bygg-19/00866)

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 237/522/0/0
Brattlia 5
Tiltakshaver: Svein Lidvard Syversen

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for terrenginngrep og oppføring av støttemur mottatt 14.07.2021.

Det ble gitt tillatelse 22.11.2019 til terrenginngrep og oppføring av støttemur i sak med saksnummer BYGG-19/00866.

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 terrenginngrep og oppføring av støttemur.

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

Kommunens vurdering

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

Gebyr

I henhold til Gebyrregulativ for byggesaker, plansaker, delesaker, matrikkelsaker og seksjoneringssaker, gjeldende fra 01.01.2021, skal det betales gebyr for utførte tjenester. Gebyret beregnes i antall M. 1M utgjør kr. 3.100,-.

Byggesak avd. 2
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

For søknad om ferdigattest for eldre bygg (omsøkt etter 1.1.1998), eller der det ikke var inkludert i gebyret for tillatelse, betales det gebyr på 2M etter gebyrregulativet § 3-4.

Følgende gebyr er påløpt:

- § 3-15, 2M kr. 6200,-

Totalt gebyr i saken er kr. **6200**,-. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

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

Indira Krasovec
Saksbehandler

Åge Thorvaldsen
Godkjenner

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

Drammen kommune

Kulturminner

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**237**	**522**	**0**	**0**

Rapporten bygger på automatiserte geoanalyser mot et stort antall kartlag fra mange ulike kilder, og som sammen utgjør DOK = «det offentlige kartgrunnlaget». Lokale datasett og registreringer fra den enkelte kommunen er som regel ikke med i DOK og derfor heller ikke i rapporten, mens enkelte nasjonale datasett som per i dag ikke er med i DOK, er tatt med i rapporten likevel. Kartlagene er produsert i henhold til ulike nøyaktighetskrav, og blir oppdatert med ulik frekvens. Det gis derfor ingen garanti for at innholdet er oppdatert og korrekt til enhver tid. Vær oppmerksom på at begrepet 'Ikke registrert' i noen tilfeller betyr 'Ikke kartlagt'. I slike tilfeller kan tiltakshaver gis pålegg om kartlegging. Radon og geotekniske undersøkelser er eksempler på slike datasett. Kontakt geodataavdelingen dersom du er i tvil, vil vite mer om lokalt tilgjengelige data eller mener rapporten inneholder feil.

Berørte datasett (0)

Kulturminner

Temadata - Kulturminner - Enkeltminner, kulturmiljøer, brannsmitteområder og trehusmiljøer

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Enkeltminner - Fredet	Enkeltminner - Verneverdig	Enkeltminner - Listeført
Enkeltminner - Ikke fredet	Brannsmitteområder	Verneverdige tette trehusmiljøer
Kulturmiljøer		

Temadata - Kulturminner - Bygninger, lokaliteter og sikringssoner

Link til kart



- Annet SEFRAK-bygg

Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

SEFRAK-bygg, ruin eller fjernet objekt	Annet SEFRAK-bygg	SEFRAK-bygg, meldepliktig iht. Kulturminnelova §25
Fredete bygninger	Kulturminner - Sikringssoner	Lokalitet

Temadata - Kulturminner lokal verneliste

Link til kart



Ingen treff i temadatabasen.

Tema uten treff:

Fredet	Svært høy bevaringsverdi - klasse A	Høy bevaringsverdi - klasse B
Middels bevaringsverdi - klasse C	Undersøkes	Uten vernestatus for enkeltobjekt
Kulturmiljø - Svært høy verneverdi	Kulturmiljø - Høy verneverdi	Enhetlig kulturmiljø
Sammensatt kulturmiljø	Bevaring kulturmiljø (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø (høy verneverdi)
Bevaring kulturmiljø (middels verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (svært høy verneverdi)	Bevaring kulturmiljø AUT fredede (høy verneverdi)
Båndleggingsone fra kulturminneplan Nedre Eiker		

Eiendomsinformasjon

Eiendommer innenfor analyseområdet

Kommune	Gårdsnummer	Bruksnummer	Festenummer	Seksjonsnummer	Antall	Areal
3301	237	522	0	0	1	575.87m^2

Bygninger innenfor analyseområdet

Byggtype	Antall	Areal
Garasje, uthus, anneks til bolig	1	36.91m^2
Enebolig	1	147.06m^2

Arealplaner

Gjeldende arealformål i kommuneplan/kommunedelplan(er) som berører analyseområdet

Formål	Status	Areal
Boligbebyggelse	Nåværende	575.87m^2

Arealplaner innenfor analyseområdet

Plan id	Plannavn	Plantype	Status	Areal
062519890009	KR 24, Gosen - Langeløkka	Eldre reguleringsplan	Endelig vedtatt arealplan	575.87m^2

Gjeldende reguleringsformål i reguleringsplaner som berører analyseområdet

Formål	Areal
Boliger	575.87m^2

Datasett uten treff (0)

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om matrikkelrapporten

Matrikkelrapporten fra Kartverket inneholder all informasjon som er registrert i matrikkelen om en eiendom: arealrapport, oppmålingsforretninger, eierforhold, adresseinformasjon og bygningsinformasjon.

Viktig om kulturminneregistrering
Det er viktig å merke seg at kulturminneregistrering kan mangle: Drammen kommune har en lokal kulturminneregistrering som ikke er registrert i matrikkelen. Du kan sjekke om din eiendom er berørt av denne, ved å:

1. Gå inn på kommunens kartsider, søk på aktuell eiendom, velg karttype «Temakart lokale kulturminner».
2. Eller bestille kulturminnerapporten, som er en automatisk analyse av matrikkelen og lokal kulturminneregistrering for Drammen.

Viktig å vite om eiendommens areal
Eiendommens areal er beregnet areal fra eiendomskartet, og beregnes ut fra grensene slik de er registrert i per dags dato. Nøyaktighet på eiendomsgrenser varierer med målemetode. Gamle eiendommer som ikke er målt på nytt kan ha usikkert areal. Feil i tidligere beregninger kan gi utslag på arealet. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på om arealet stemmer

DRAMMEN KOMMUNE

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**237**	**522**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	193197035	0	Ferdigattest	Bolig	173	150	0	173

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625506 Øst: 556381 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	29.06.1977	20.07.2021	
TB-Tatt i bruk	01.01.1978	17.04.2008	
FA-Ferdigattest	31.10.1979	20.07.2021	
EB-Endre bygningsdata	20.07.2021	20.07.2021	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	173	5	Kjøkken	2	2	Brattlia 5	237	522	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	89	0	89

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	84	0	84

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammen kommune
Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN
Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 06.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	237	**Bruksnr.**	522	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Brattlia 5, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Hvis både demontert måler og ny måler er registrert i tabellen, kan felles forbruk vises på begge radene.

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025	Demontert
60344449	1484	23.06.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91	23.06.2025
08807955	48	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	91	-

Dersom «Nei» på «Offentlig avløp», må megler ta kontakt med **Tilsynet for små avløpsanlegg**:
E-post tilsynet@lier.kommune.no eller tlf. 32 22 01 00

Dersom «Ja» på «Privat septikanlegg» må det påregnes pålegg om å koble ut septiktanken.

Private anlegg eldre enn 10 år må påregnes utskiftet. Dette kan medføre vesentlige kostnader for kjøper av eiendommen.

Dersom vannmålerstand er stipulert ønsker vi kontrollavlesning ved overtagelse.

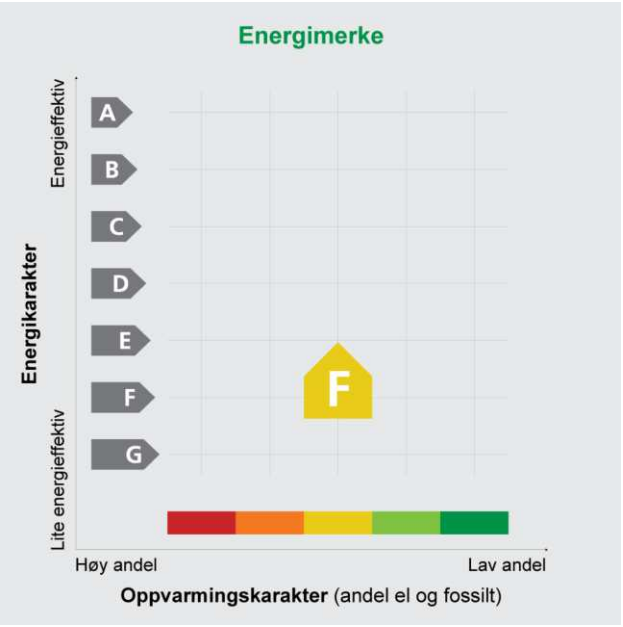
Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

ENERGIATTEST

Adresse	Brattlia 5
Postnr	3055
Sted	KROKSTADELVA
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	237
Bnr.	522
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	193197035
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2021-1289259
Dato	14.07.2021



Innmeldt av	Svein Syversen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk: 17 730 kWh pr. år

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

16 100 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 000 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**
- **Utskifting av vindu**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**
- **Montering av peisinnsats i åpen peis**
- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	1979
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	164
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (www.energimerking.no/NS3031)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Brattlia 5
Postnr/Sted: 3055 KROKSTADELVA
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0101
Dato: 14.07.2021 16:33:40
Energimerkenummer: A2021-1289259
Ansvarlig for energiattesten: Svein Syversen
Energimerking er utført av: Svein Syversen

Gnr: 237
Bnr: 522
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 193197035

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Utskifting av vindu

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 7: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 10: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

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

Brattlia 5

Nabolaget Lysaker gård/Langløkka - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 2.3 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 7.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokstad skole Totalt 7 ulike linjer	11 min 0.9 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	6 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

BARNEHAGER

Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.2 km
Langløkka barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.3 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Krokstadelva	12 min
Kiwi Krokstadelva	13 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Buskerud Storsenter	15 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	15 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	15 min

SPORT

Lysakerveien balløkke	6 min
Hasselbakken balløkke	11 min
Sporty24 Mjøndalen	6 min
Family Sports Club Mjøndalen	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

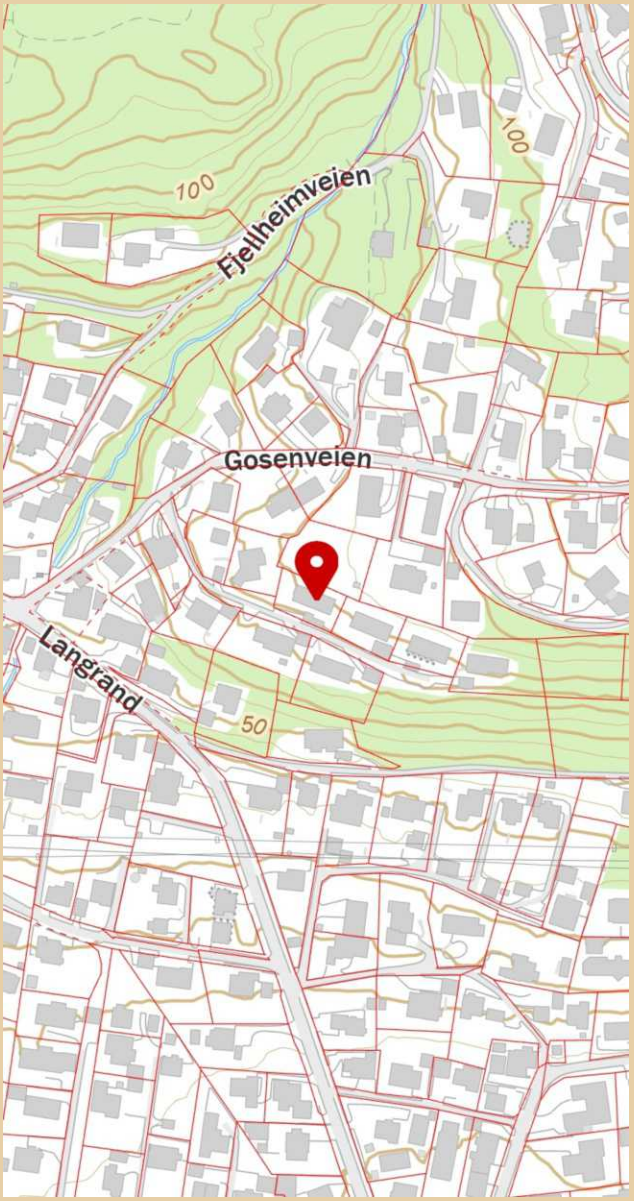
Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN
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

Brattlia 5

Nabolaget Lysaker gård/Langløkka - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 2.3 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 7.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokstad skole Totalt 7 ulike linjer	11 min 0.9 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	6 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

BARNEHAGER

Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.2 km
Langløkka barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.3 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Krokstadelva	12 min
Kiwi Krokstadelva	13 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Buskerud Storsenter	15 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	15 min
Buskerud Storsenter Vinmonopol	15 min

SPORT

Lysakerveien balløkke	6 min
Hasselbakken balløkke	11 min
Sporty24 Mjøndalen	6 min
Family Sports Club Mjøndalen	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

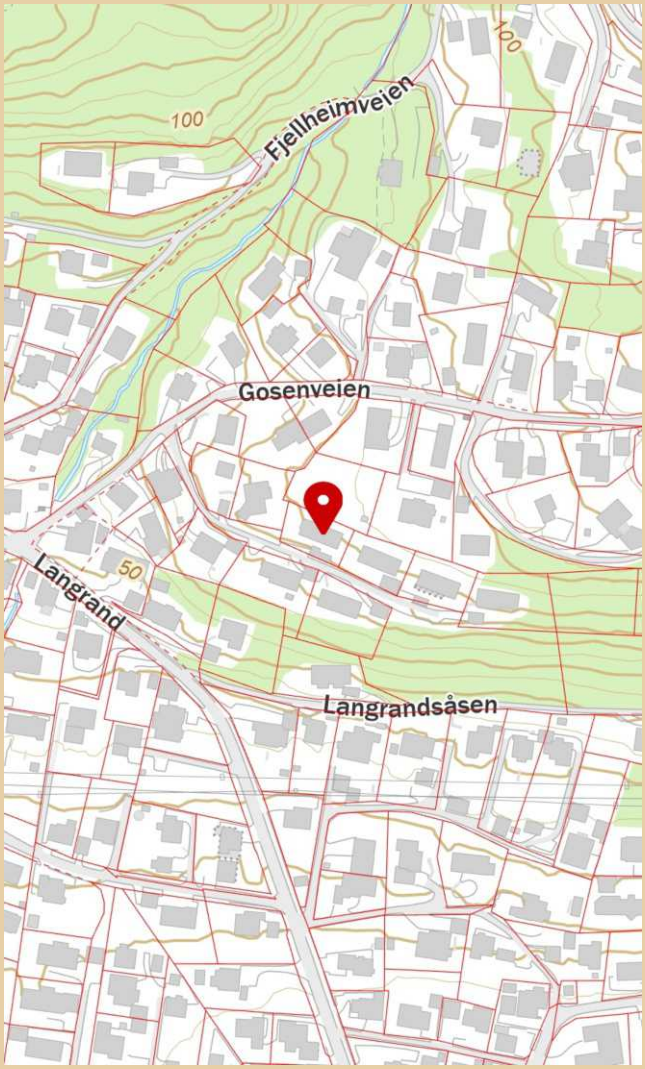
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



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

Brattlia 5

Nabolaget Lysaker gård/Langløkka - vurdert av 46 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	11 min 1 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 2.3 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	12 min 1.1 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 7.1 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Krokstad, Norway	16 min
Buskerud Storsenter	16 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Krokstad skole Linje 51, 51N, 54, 56, 57, 100, 139	11 min 0.9 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	6 min 2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
Oslo Gardermoen	1 t 20 min

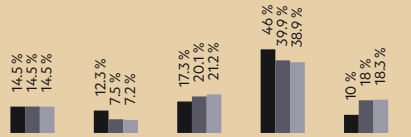
BARNEHAGER

Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	15 min 1.2 km
Langløkka barnehage (1-5 år) 53 barn	18 min 1.3 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	17 min 1.5 km

DAGLIGVARE

Meny Krokstadelva	12 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

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

Lysakerveien balløkke	6 min
Hasselbakken balløkke	11 min
Sporty24 Mjøndalen	6 min
Family Sports Club Mjøndalen	7 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

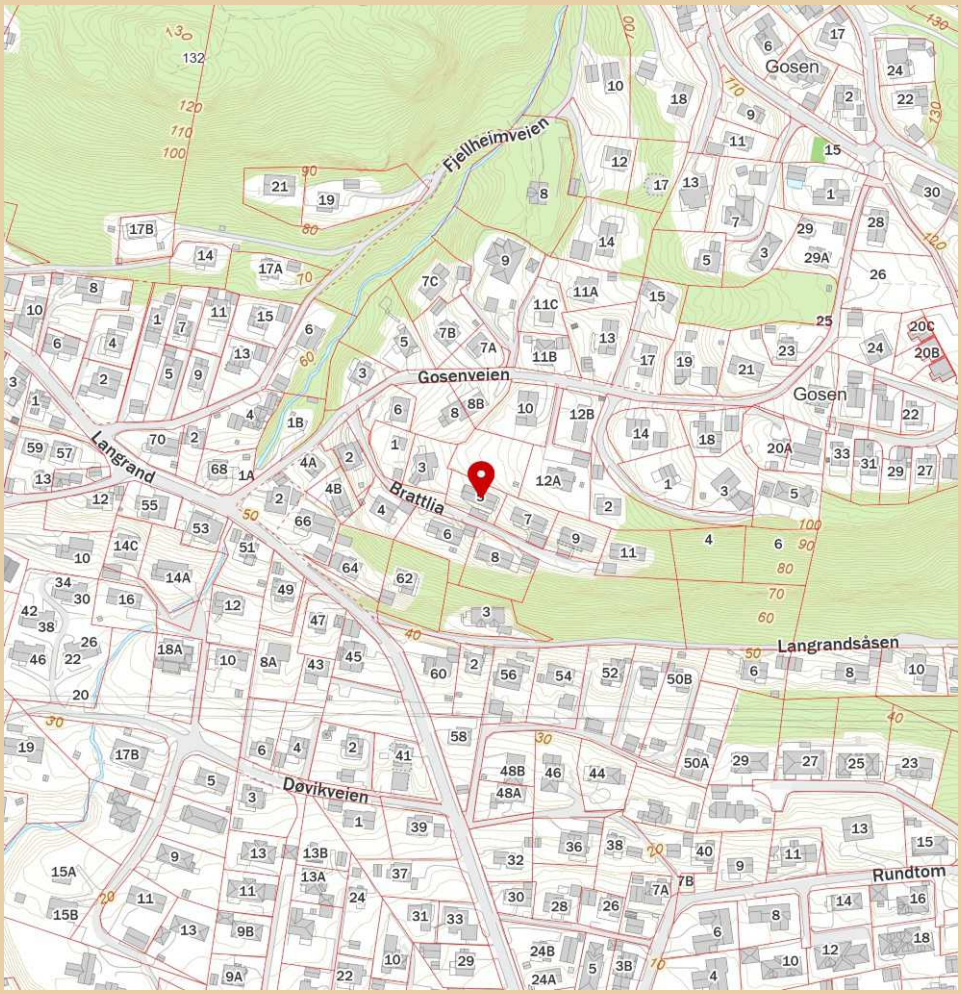
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

—

Støynivået
Lite støynivå 91/100

—

Trafikk
Lite trafikk 84/100



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Brattlia 5, 3055 Krokstadelva
Gnr. 237, Bnr. 522, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
6260060

Meglerforetak: PrivatMegleren PARK

Saksbehandler: Frida Harbu Hoen

Telefon / Mobil: 22 59 50 10 / 905 08 230

E-post: frida.hoen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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