PRIVATMEGLEREN
DYVE & PARTNERE

EIKEBAKKEN 1

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

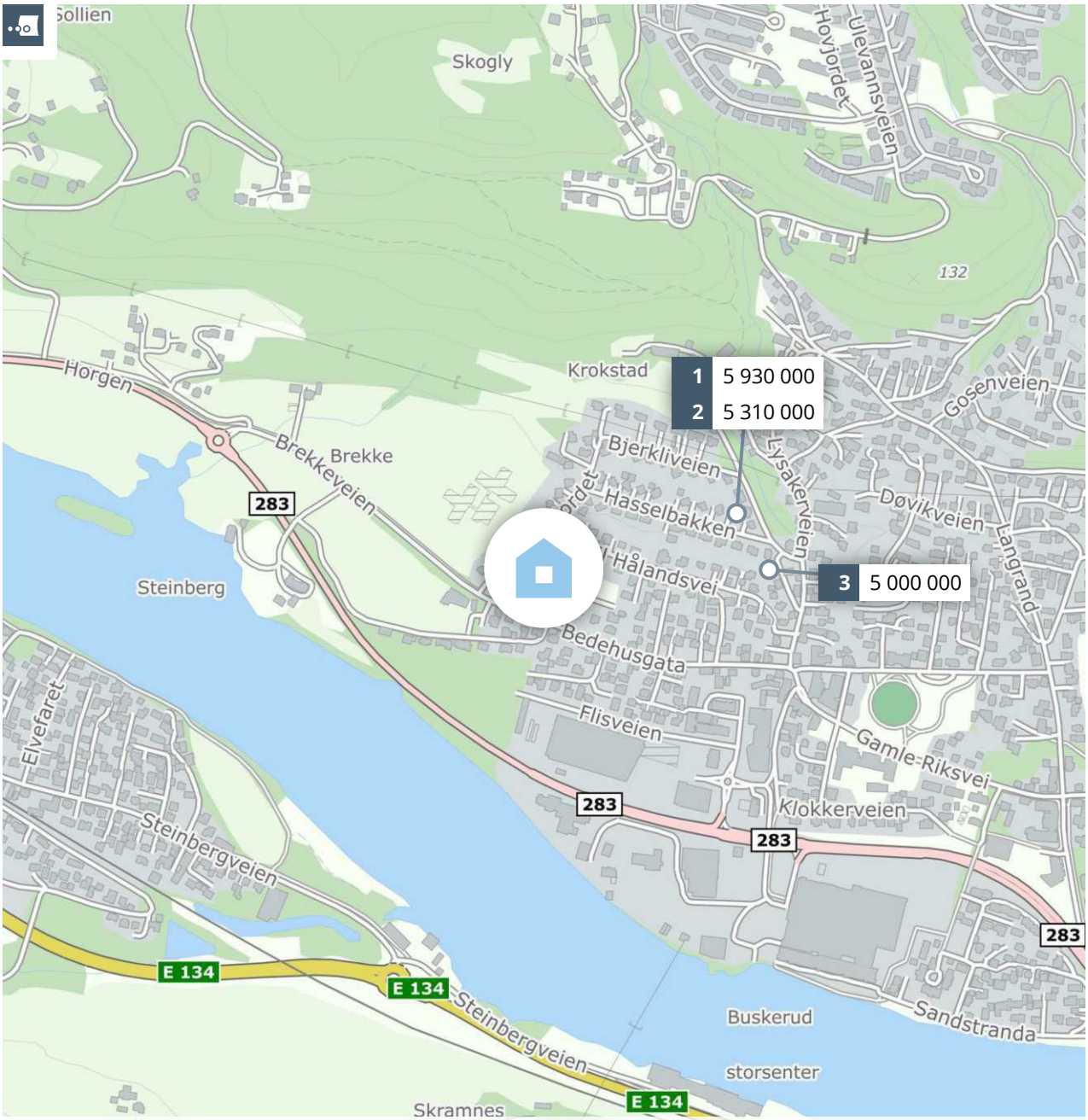
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

EIKEBAKKEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 25.08.2026

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: Ken Thomas Fredriksen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA

Selveier enebolig på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 238 BNR 104 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3301 DRAMMEN GRUNNKRETS KROKSTADJORDET-LØKKA

Verdivurdert til

5 690 000

-	5 690 000	22 490
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	253 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Tomt						- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	4
Etasjer	2
Parkering	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Hasselbakken 17 152 m² 1958 1 226 m² 3 sov	31.05.2023	5 890 000	**5 930 000**	0	5 930 000	**39 013**
2 Hasselbakken 17 152 m² 1958 1 226 m² 3 sov	22.06.2026	5 650 000	**5 310 000**	0	5 310 000	**34 934**
3 Krokstadveien 9 191 m² 1973 488 m² 4 sov	22.11.2024	5 500 000	**5 000 000**	0	5 000 000	**26 178**

En stor og innholdsrik familiebolig med hele 253 kvm BRA-i, fire soverom, to stuer, to bad og separat gjestetoalett. Boligen ligger i et rolig og etablert område med kort vei til skoler, barnehager, butikker, kollektivtransport og flotte tur- og rekreasjonsmuligheter.

Hovedetasjen byr på romslig stue/spisestue og et nytt Kvik-kjøkken fra 2025 i åpen løsning. Her er det også nyere bad, separat WC og varmepumpe fra 2025. I andre etasje finnes en ekstra stue, fire gode soverom – hvorav ett med walk-in – samt bad og praktisk kontor/bod. Kjelleren gir svært gode lagringsmuligheter og har nytt avfuktersystem fra 2026.

Høydepunkter:

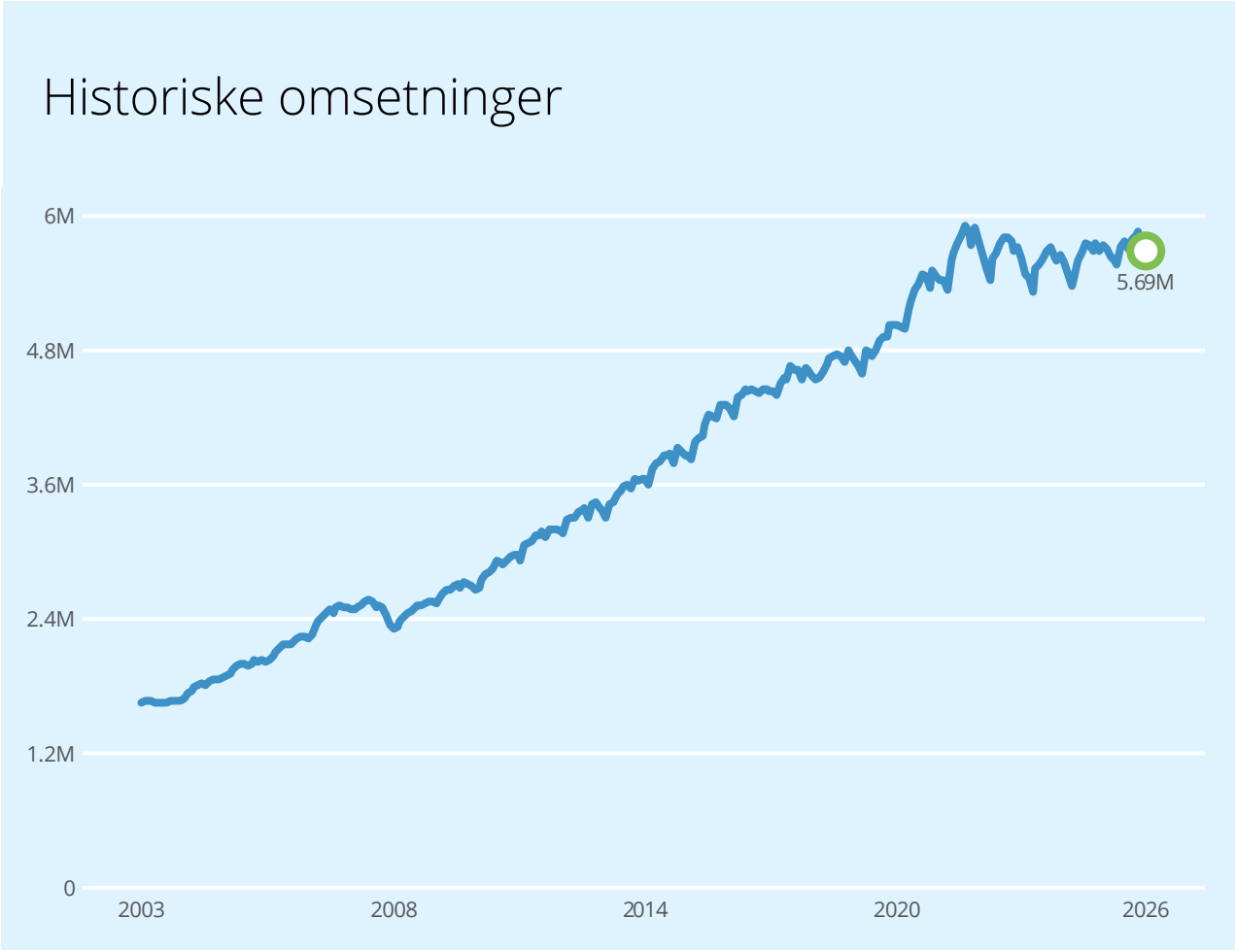
253 kvm BRA-i
4 soverom
2 stuer
Nytt kjøkken 2025
2 bad + separat WC
Walk-in
Varmepumpe 2025
Stor kjeller
Gode parkeringsmuligheter
Solrikt uteområde

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

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
02.07.2025		02.07.2025	-	2 142 396	-	2 142 396	2
03.03.2016		28.06.2016	2 100 000	2 525 000	0	2 525 000	3
29.08.2014		29.08.2014	-	2 700 000	-	2 700 000	3

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Eneboliger til salgs i 3055 KROKSTADELVA nå

17
eneboliger til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
74
dager

Eneboliger solgt i 3055 KROKSTADELVA siste 3 mnd

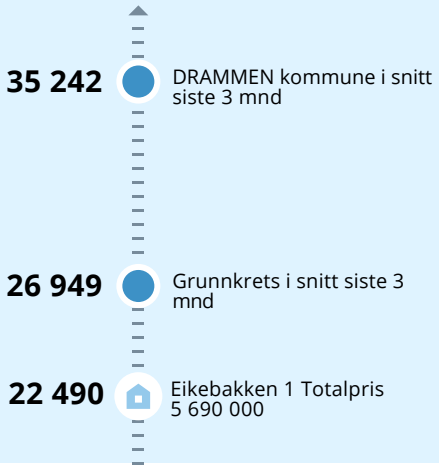
10
eneboliger solgt



Solgt i snitt i løpet av
60
dager

for 0.3% under prisantydning

Analyse m²-priser



Fagtakst

Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA

Gnr: 238
Bnr: 104
Snr: 0

Tilstandsrapport



Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1949

BRA: 253 m²

BRA-i: 253 m²

Oppsummering av tilstandsgrader

2	19	0	10	0
TG-0	TG-1	TG-IU	TG2	TG3

Den bygningssakkyndige erklærer uavhengighet: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha ansvarsforsikring: Ja

Den bygningssakkyndige erklærer å ha nødvendig kompetanse for tilstandsrapport: Ja

BM TAKST AS

BmTakst AS
Thomas Olsen

E-postadresse
bmtakst@gmail.com

1. Tilstandsgrader og kostnadsanslag

TG-0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 gis når bygningsdelen har 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 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik.

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

TG-3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik.

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

TG-IU

TG-IU

Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekt med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

INFO: For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

2. Om rapporten

Struktur og referansenivå

Dette rapportsystemet er utviklet av Fagtakst AS og følger kravene i forskrift til avhendingslova (forskrift om tilstandsrapport ved salg av bolig), gjeldende fra 01.01.2026, fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet.

Rapportens hovedformål er å oppfylle kravene i forskriften, herunder krav til visuell tilstandsvurdering, bruk av tilstandsgrader og angivelse av kostnadsestimat ved TG3. I tillegg benyttes Norsk Standard NS 3600:2025 som metodisk verktøy, der denne utdyper og støtter opp under forskriftens krav. Ved eventuell motstrid mellom forskriften og NS 3600:2025, er det forskriften som gjelder.

Rapporten beskriver bygningens tekniske tilstand basert på visuelle observasjoner, samt eventuell dokumentasjon som er gjort tilgjengelig for bygningssakkyndig. Vurderingene er risikobaserte og tar utgangspunkt i normalt god byggeskikk og forventet tilstand på byggetidspunktet, justert for alder, bruk og vedlikehold.

Rapporten inkluderer også kontrollpunkter utover minimumskravene i forskriften, som tilleggsbygninger (garasje, boder), støttemurer, etasjeskillere, renner/nedløp, toalettrom, ildsteder/piper og trapper. Det skal opplyses dersom slike bygningsdeler eller installasjoner ikke er kontrollert.

Formål

Formålet med rapporten er å gi en objektiv og faglig vurdering av boligens tekniske tilstand, synliggjøre eventuelle behov for tiltak, og bidra til tryggere bolighandel med lavere konfliktnivå.

Rapporten supplerer, men erstatter ikke:

- Selgers opplysningsplikt
- Kjøpers undersøkelsesplikt

Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler. Løsøre og tilbehør, som hvitevarer og møbler, vurderes ikke selv om de er integrerte.

Undersøkelsesmetode

Undersøkelsene er i hovedsak basert på visuell befaring. I tråd med forskriften gjennomføres det hulltaking i påforede vegger mot våtrom og under terreng, dersom dette er mulig å gjennomføre. Formålet er å avdekke eventuelle skjulte skader eller fuktproblemer som ikke lar seg vurdere visuelt.

Det gjøres ikke destruktive inngrep som boring, riving eller testing med mindre dette er særskilt angitt. Tepper og lette møbler kan flyttes dersom dette er nødvendig for tilgang. Tunge møbler og fastmontert inventar flyttes normalt ikke, med mindre det antas å kunne skjule viktige konstruksjoner eller tekniske installasjoner.

Dokumentasjon fra håndverkere

Dersom det er opplyst at det er utført arbeid på eiendommen de siste 5 årene, skal bygningssakkyndig be eier dokumentere at arbeidet er utført av kvalifiserte fagfolk. Gyldig dokumentasjon kan være faktura, rapport, samsvarserklæring eller skriftlig bekreftelse fra utførende firma.

Gyldighet og oppdatering

Rapporten skal være maksimalt 1 år gammel når kjøper inngår bindende avtale. Ved utløpt gyldighet anbefales det ny befaring og oppdatering av rapporten.

Om Fagtakst AS

Fagtakst AS er selskapet bak denne takseringsappen. Appen er utviklet for å gi bygningssakkyndige en effektiv og faglig trygg arbeidsflyt ved utarbeidelse av tilstandsrapporter i henhold til forskrift til avhendingslova, med NS 3600 som støtteverktøy.

Fagtakst AS vektlegger faglig kvalitet, brukervennlighet og åpenhet, og arbeider for tryggere bolighandel gjennom gode digitale løsninger og støtte til bygningssakkyndige.

Alle rettigheter til system, innhold og teknologi i takseringsappen tilhører Fagtakst AS. Uautorisert bruk, kopiering eller distribusjon er ikke tillatt.

Juridisk merknad

Denne rapporten er utarbeidet i tråd med gjeldende forskrift til avhendingslova. Der det er avvik mellom NS 3600 og forskriften, er det forskriften som er juridisk bindende og som skal legges til grunn.

3. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.08.2026

Rapportdato
24.08.2026

Hjemmelshavere

Navn
Gard Bekke

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

Navn
Trym Bekke

Tilstede ved inspeksjon
Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig?
Ja

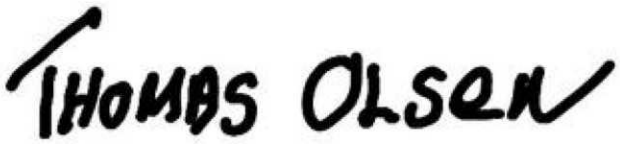


Navn
Thomas Olsen

Telefon
+4797083225

Firma
BmTakst AS

Epost
bmtakst@gmail.com



Om bygningssakkyndig

BmTakst er en takseringsbedrift med kontor i Mjøndalen og nedslagsfelt i Drammen og omegn. Vår hovedvirksomhet er eierskifterapporter ved kjøp og salg av bolig, men vi bistår også privatpersoner, eiendomsmeglere og utbyggere med ulike takseringsoppdrag.

Med mange års erfaring og solid kompetanse innen taksering, byggekontroll, areal- og reguleringsplaner samt byggesak, har vi opparbeidet oss bred kunnskap og høy faglig styrke. Gjennom en lang rekke prosjekter har vi etablert tillit hos våre kunder og vist at vi leverer kvalitet – hver gang.

Hos oss står kundetilfredshet alltid i fokus. Enten du bestiller et enkelt oppdrag eller flere prosjekter, kan du være trygg på at vi leverer samme høye standard og grundighet. Vi legger stor vekt på respekt, tillit og godt samarbeid med våre kunder – verdier som er like viktige for oss som faglig kompetanse og erfaring. Sikkerhet og kvalitet er en selvfølge i vårt arbeid, og vi setter alltid kunden i sentrum.

Jeg er utdannet tømrer med fagbrev og mesterbrev i tømrerfaget. Jeg er utdannet takstmann gjennom BMTF og er i dag medlem av NITO, og har drevet med taksering av bygg siden 2017. I tillegg har jeg gjennomført en rekke kurs og sertifiseringer via blant annet FFV og NEAK, som har styrket min

kompetanse innen våtrom, bygningsfysikk og tilstandsrapportering. Som utvikler av FagTakst AS-systemet kombinerer jeg min praktiske bakgrunn med teknologiske løsninger for å skape effektive og moderne verktøy for takstbransjen.

Egne premisser

1. Befaring og inspeksjonsomfang:
Befaring ble gjennomført ved visuell inspeksjon av tilgjengelige deler av bygningen.

2.Dokumentasjon og informasjon:
Vurderingene er basert på opplysninger gitt av eier og/eller forretningsfører, samt tilgjengelig dokumentasjon som byggetegninger og ferdigattest.

3.Vurderingsgrunnlag og metode:
Standard og tilstand er vurdert etter skjønn, med referanse til normal bruksslitasje og alder. Teknisk levetid og gjenværende brukstid er estimert etter NS 3600 og levetidstabell.

4.Forbehold og begrensninger
Det tas generelt forbehold om skjulte feil, mangler eller skader som ikke kan avdekkes ved visuell befaring.

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

Generelt:

- Den bygningssakkyndige har ansvar for å utføre de undersøkelser som følger av forskrift til avhendingslova. Dersom det gis uriktige eller mangelfulle opplysninger som følge av manglende undersøkelser eller feil vurderinger, kan selger bli ansvarlig etter avhendingslova § 3-7. Rapporten er derfor basert på visuell undersøkelse og eventuelle fremlagte opplysninger, men gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Rapporten beskriver avvik, det vil si forhold som er dårligere enn referansenivået for byggeskikken på oppføringstidspunktet. Rapporten fremhever ikke positive forhold utover det som fremgår eksplisitt i teksten.
- Ved TG2 og TG3 skal det redegjøres for årsak og konsekvens. For bygningsdeler med TG3 skal det settes et sjablongmessig anslag på kostnader ved utbedring, basert på normal standard og materialvalg. Disse kostnadsanslagene er ikke å anse som tilbud fra håndverker, og faktisk pris vil kunne variere.
- Tilstandsrapporten omfatter hovedbygningen. Eventuelle tilleggsbygninger beskrives kun enkelt med mindre annet er avtalt.

Referansenivå:

Avvik vurderes opp mot referansenivå fra byggetidspunktet. Enkelte bygningsdeler vurderes også etter dagens forskriftskrav:

§ 29-5: Byggverk skal ha forsvarlig sikkerhet mot fare og skal være forsvarlig for helse og miljø.

§ 29-6: Byggverk skal ha forsvarlige konstruksjoner og være tilpasset sin funksjon.

Byggteknisk forskrift (TEK17) - gitt med hjemmel i pbl. §§ 29-5 og 29-6.

Kravene gjelder i utgangspunktet nye tiltak, men brukes i tilstandsrapporter som **referanse for sikkerhet, helse og brukbarhet**.

NS 3600:2025 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Pkt. 6.2.3: Tilstandsgrader settes både ut fra avvik fra forventet tilstand **og avvik fra gjeldende forskriftskrav der dette har betydning for helse, sikkerhet eller bruk**.

Avhendingsloven (2022) - særlig § 3-10 og § 3-12 om opplysningsplikt.

Krever at selger gir «tilstrekkelig informasjon» om forhold som kjøperen har grunn til å regne med å få. Dette inkluderer vesentlige avvik fra dagens sikkerhetskrav.

4. Vurdering av TG2 basert på alder

Tilstandsgrad 2 (TG2) kan settes basert på alder når en vesentlig del av bygningsdelens erfaringsbaserte funksjonstid er oppbrukt, selv om det ikke er registrert konkrete skader eller funksjonssvikt.
Dette vurderes normalt når komponenten har passert om lag 50–75 % av forventet levetid, og innebærer at det foreligger økt risiko for svikt og redusert funksjon over tid. Formålet er å gi en risikobasert tilstandsangivelse og synliggjøre behov for oppfølging, vedlikehold eller planlegging av utskifting.

5. Informasjon om boligen

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Areal

Bygning: Hovedbygning

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	47	47	0	0	0
2. etasje	107	107	0	0	0
1. etasje	99	99	0	0	0
Totalt m2	**253**	**253**	**0**	**0**	**0**

Gulvareal

Etasje	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)	GUA (gulvareal)
Kjeller	47	0	47
2. etasje	107	0	107
1. etasje	99	0	99
Totalt m²	**253**	**0**	**253**

Kjeller - Beskrivelse av rom

- Boder

2. etasje - Beskrivelse av rom

- Stue
- Kontor/Bod
- Soverom 1
- Soverom 2
- Soverom 3
- Soverom 4 m/Walk in
- Bad

1. etasje - Beskrivelse av rom

- Entre
- Fordelergang
- Bad
- Wc
- Kjøkken
- Stue/Spisestue

Kommentar til arealberegning

Arealene er beregnet i henhold til Norsk Standard NS 3940:2023 og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av bygninger. Oppmålingen er utført på stedet, og arealangivelsene følger de gjeldende definisjonene for BRA (bruksareal) og BRA-i (bruksareal innenfor boenheten), samt eventuelle underkategorier som BRA-e (eksklusivt bruksareal), BRA-b (bruksareal for balkong, terrasse og lignende).

Byggemåte:

- - Grunnforhold av leirholdige masser.
- - Grunnmur oppført i betong.
- - Deler av bygget er oppført på støpte pilarer.
- - Etasjeskille av tre.
- - Yttervegger oppført med bindingsverk v tre, tekket med stående kledning.
- - Vinduer med 2-lags glass.
- - Taket er oppført med saltak-konstruksjon.
- - Renner og nedløp av plastbelagt stål.

6. Hovedrapport

6.1 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	**Søyler/pilarer (åpen fundamentering), Grunnmur m/kjeller**

Type byggegrunn	**Byggegrunn av leirholdige masser**

Deler av bygget er oppført på støpte fundamenter.
Hovedbygning er oppført grunnmur av betong.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	**Nei**

Er det synlige tegn på jordtrykk/skjevheter i grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av fundament TG-1

Grunnforhold av leirholdige masser.
Grunnmur oppført i betong på hovedbygg.
Deler er oppført på støpte pilarer.
Grunnmuren ble kontrollert ved å visuelt inspisere om det var sprekker (horisontale, vertikale eller diagonale) eller skader sprekker, krympesprekker i støpt gulv på grunn. Ingen tegn til vesentlige avvik utover hva som kan forventes ut i fra alder.

6.2 Drenering



Har boligen synlig drenering?	**Nei**

Er drenering skiftet siden byggeår?	**Ukjent**



Foreligger det dokumentasjon på drenering?	**Nei**
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	**Ja**
Er det kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur?	**Nei**

Oppsummering av drenering **TG-2**

Boligen er oppført med delvis drenering (kun på deler av gavl vegg bakside)
Deler er gavl-vegg i 2020 ble utført av Brødrene Solem AS
Øvrig deler av boligen har ikke drenering.
Det registreres noe saltutslag i kjeller.
1 nedløp er ført ned til drensrør.
Det registreres svakt fall mot terreng.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende drenering på hovedparten av boligen samt innvending saltutslag.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende drenering kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

6.3 Rom under terreng



Type rom under terreng	**Grovkjeller**
Alle vegger er åpne.	
Er det påforede vegger i kjeller?	**Nei**
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg?	**Nei**
Er det symptomer på fuktskade?	**Nei**
Er det registrert bruk av dampsperre mot terreng ved hulltaking?	**Ikke relevant**
Er oppholdsrom manglende ventilert?	**Nei**

Oppsummering av rom under terreng TG-1

Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater i samsvar med fuktmåling av Protimeter MMS3

6.4 Vinduer, ytterdør og balkongdør

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Vinduer med datostempling 2012-2018.
1 glass er skiftet i 2022 og 2 glass er skiftet i 2026
Ytterdør fra 2025.

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

Oppsummering av Vinduer, ytterdør og balkongdør TG-1

Vinduer med 2-lags glass fra 2012-2018.
1 glass er skiftet i 2022. 2 Glass er skiftet i 2026.
Ytterdør fra 2025.

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

Vinduer har en forventet levetid på 35år.

6.5 Yttervegger



Type fasade	**Stående kledning**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Yttervegger er renovert i perioden 2016-2018.	
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	**Nei**
Er det synlige deformasjoner eller forhold som indikerer fukt?	**Nei**
Er det etablert musesperre på boligen?	**Ja**
Har konstruksjonen tilstrekkelig lufting?	**Ja**

Oppsummering av yttervegger TG-1

Boligen er oppført med bindingsverk av tre tekket med stående kledning.
Kledning er fra perioden 2016-2018.
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig.
- Det registreres tilfstrekkelig ventilering av konstruksjon.
- Det registreres bruk av musebørster som ble montert av Pelias AS
Det er fra bakkenivå foretatt en visuell kontroll kombinert med stikkprøver på tilfeldig valgte områder.
I den forbindelse registreres det ingen sopp eller råteskader i forbindelse med fasadene.
Forventet teknisk levetid for utvendig trekledning anslås til minst 40-50 år, ved normalt vedlikehold.

6.6 Takkonstruksjon

Type	**Saltak**

Inspisert fra	**Fra bakken**

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på svikt i takkonstruksjon?	**Nei**

Er det antydninger til at konstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	**Nei**

Oppsummering av takkonstruksjon TG-1

Taket er oppført med saltak-konstruksjon
Saltak er en betegnelse for et yttertak på en bygning eller et hus med to like, motstående sider som har fall, oftest mot langsidene. Sidene møtes i et møne som normalt er det høyeste punktet på taket.
Det registreres ingen svanker i konstruksjonen.
Det er ingen antydninger til utilstrekkelig ventilering.

6.7 Taktekking



Type tekking	**Takstein**

Inspisert fra	**Fra bakken**

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Taktekking er skiftet i perioden 2016-2018.

Dersom taktekking er skiftet, er undertak skiftet?	**Ukjent**

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	**Nei**

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	**Nei**

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Nei**

Oppsummering av taktekking TG-1

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

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering av takkonstruksjon/loft TG-1

Loftskonstruksjon er innredet/lukket.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

6.9 Renner og nedløp

Type	**Metall**

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Renner og nedløp er fre 2016-2018.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	**Nei**

Oppsummering av takrenner/nedløp TG-1

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Takrenner og nedløp er fra 2016-2018.
Renner og nedløp fremstår i normalt god stand.
Det ble ikke registrert tegn til skader.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke regnet på befaringsdagen, slik at eventuelle svekkelser på rennerskjøter og rundt nedløpskum ikke var mulig å avdekke.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål har en forventet levetid på ca 30år.
Forventet gjenværende levetid: 20år.

6.10 Etasjeskille og gulv på grunn





Type	**Trebjelkelag**
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	**Nei**

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1

Etasjeskille av tre.
Tolleransekrav på etasjeskille er vurdert etter NS3600.
Ved nivelering av laser registreres det følgende:
7 mm høydeforskjell i stue.
6 mm høydeforskjell på soverom 2.etg.
6 mm høydeforskjell på soverom 2 2.etg

6.11 Kjøkken







Kjøkkenleverandør	
Kvik Kjøkken	
Når ble kjøkkenet sist renovert?	
Kjøkkenet ble renovert i 2025.	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	**Nei**
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av kjøkken TG-1

Kjøkkeninnredningen er fra 2025 og levert av Kvik Kjøkken. Innredningen har glatte fronter og laminert benkeplate med nedfelt utslagsvask.
Det er integrert kjøl/fryseksap, oppvaskmaskin og komfyr/platetopp.

Innredningen fremstår i funksjonell og tilfredsstillende stand. Det ble ikke registrert synlige tegn til fukt eller skader i utsatte områder på befaringsdagen.
Komfyrvakt og lekkasjesikring er montert.

Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 30 år, avhengig av bruk, vedlikehold og slitasje.

Type avtrekk	**Kullfilter**
Er avtrekksvifte funksjonstestet?	**Ja**
Er det tilstrekkelig avtrekk?	**Ja**

Tilstandsgrad avtrekk	TG-2

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

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfilter.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut.

6.12 Toalettrom (spesialrom)

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

Rommet er renovert i 2017/2018 med nytt gulv i 2025.
Rommet er oppført med laminat på gulv og mdf veggplater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og innredning med speil.
Rommet har ingen form for ventilering.

TG2 settes da rommet ikke har form for ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Manglende ventilering gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning. Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering.

6.13 Trapp



Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.

Er det manglende rekkverk/håndløper?	**Ja**
Er det tilfredsstillende høyde på rekkverk?	**Ja**
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	**Nei**

Oppsummering av trapp **TG-2**

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Trappen er renovert i nyere tid.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav. Konsekvens: Risiko for fall og personskade. Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

6.14 Avløpsrør



Type avløpsrør	**Plast**
Avløpsrør er oppført i plast. Deler av støpejern.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Hele det innvendig avløpsnettet er skiftet i perioden 2016-2019	

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	**Nei**

Er det sen avrenning fra tappested?	**Nei**

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	**Nei**

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	**Ja**

Oppsummering av avløp TG-2

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern i kjeller.
Innvendig avløpsrør er hovedsaklig skiftet rundt 2016/2019.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Det opplyses at foreligger planer om utskiftning av utvendig avløpsnett av kommunen. Arbeider på egen eiendom må selv bekostes.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig avløpsnett.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på utvendig avløpsnett tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.15 Vannledninger



Type anlegg **Rør i rør system**

Anlegget er oppført med rør i rør system.



Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Alt innvendig er skiftet i moderne tid.
Arbeider er utført av Ols1 VVS AS (kontroll av rørskap / bad 2.etg samt deler av kjøkken m.m. småarbeid) montering av utstyr) og Åssiden Rør AS (innvendig rør i deler av 1.etg) Ukjent hvem som har utført resterende.

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

Oppsummering av vannledninger TG-2

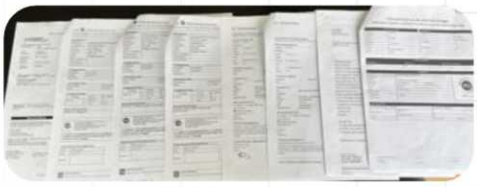
Vannrør er oppført med rør i rør system.
Innvendige vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Utvendig vannrør er fra opprinnelig byggeår.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er erutført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Det opplyses at foreligger planer om utskiftning av utvendig ledninger av kommunen. Arbeider på egen eiendom må påregnes bekostet.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig hovedledning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på hovedledning tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

6.16 Elektrisk



Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år **Nei**



Type sikringer	**Automatsikringer**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**
Hele det elektriske anlegget er skiftet i moderne tid av Finn Haugen AS.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	**Nei**
Er det manglende kursfortegnelse?	**Nei**
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	**Nei**
Er det registrert synlige avvik på anlegget?	**Nei**
Er kabler utilstrekkelig festet?	**Nei**
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	**Nei**
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	**Nei**
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	**Nei**

BM TAKST AS

BmTakst AS

Thomas Olsen

E-postadresse

bmtakst@gmail.com

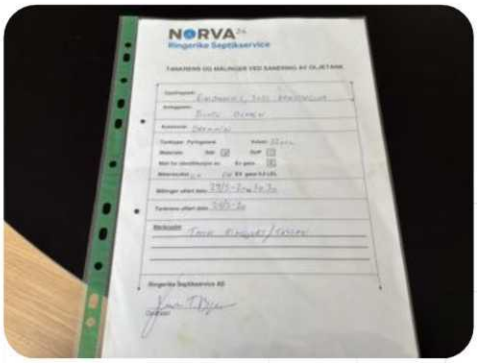
Oppsummering av elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er hovedsaklig fra nyere tid.
Sikringsskap er plassert i entre.
Det elektriske anlegget er oppført som skjult anlegg.
Den bygningssaksskyndige er ikke sertifisert for el-anlegg og har kun foretatt kontroll av synlige komponenter og sikringsskap.
Det ble ved den visuelle kontrollen ikke registrert forhold som ga grunnlag for nærmere undersøkelser utover forskriftens minimumskrav.
Det foreligger samsvarserklæring på anlegget fra Finn Haugen AS.
Det foreligger ikke opplysninger om at det er utført elkontroll de siste 5 år.

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. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tilstandsgrad på elektrisk anlegg settes ikke.
Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre kontroll og arbeid på el-anlegg i tråd med gjeldende forskrifter.

6.17 Varmesentral



Type anlegg	**Varmepumpe, Oljefyr**
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**

Det er montert varmepumpe i 2025.

Når var siste service på anlegget?

Det har ikke vært utført service pr d.d.

Finnes det oljetank på eiendommen?	**Ja**
Oljetank plassering	**Nedgravd**
Er det pålegg om sanering?	**Nei**
Har oljetank lekkasjesikring?	**Ukjent**

Oppsummering av varmesentral TG-1

Det er etablert luft-luft varmepumpe.
Anlegget er fra 2025 montert av Buskerud Varmepumpeservice AS.
Det finnes ingen servicehistorikk. Første behov for service er 2027.
Anlegget er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Luft-luft varmepumpe holder 12 til 15 år. 12 års levetid regnes som standard. Dette betyr at komponentene er laget for 12 års uproblematisk drift. Imidlertid kan varmepumpen vare lenger, og i visse tilfeller vare kortere, avhengig av driftsvilkår og vedlikehold.
Forventet gjenværende levetid: 10-12år.

Det er en nedgravd oljetank på eiendom. Tanken er dokumentert sanert.

6.18 Varmtvannsbereder



Plassering bereder	**Bod**
Fundament	**Plassert på gulv**
Årstall	
2023	

Størrelse
198L

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	**Nei**
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	**Ikke relevant, fast tilkobling**
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	**Nei**
Er bereder over 20 år?	**Nei**

Oppsummering av bereder TG-1

Det er oppført en 198LL v.v bereder.
Bereder er 3år gammel.
Det ble utført service på ekspansjonskar i Juni 2026 av Ols1VVS AS.
Det ble ikke registrert feil ved selve berederen.
Bereder er plassert i tørt rom med avrenning til sluk.
Bereder er direktetilkoblet.

Varmtvannsberedere har en forventet levetid på ca 20år i følge teknisk levetid.
Forventet gjenværende levetid: 17år.

6.19 Ventilasjon

Type ventilering	**Naturlig ventilasjon**

Boligen er etablert med naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra begge bad.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	**Ja**
Montert avfuktersystem i kjeller av Tørt Bygg AS i 2026.	

Er det tilstrekkelig ventilering?	**Nei**

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Det er i tillegg montert avfuktersystem i kjeller av Tørt Bygg AS i 2026.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak
Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima. Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima. Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

6.20 Støy

Ligger bygget i et område med potensiell støybelastning (vei, bane, flyplass osv.)	**Nei**

Oppsummering av støy	Ikke satt

Støyvarselkart fra offentlige myndigheter viser at eiendommen er beliggende utenfor støysone.

6.21 Radon



Har bygget radonsperre?	Nei
Ligger bygget i et område med høy radonaktsomhet?	Nei
Er det foretatt radonmåling?	Ja


radonova

RAPPORT - MÅLING AV RADON

Beskrivelse av målingen

Høyeste årsmiddelverdi

78 Bq/m³

Opplysninger om eiendommen

Høyeste måleverdi

100 Bq/m³

Målt radonkonsentrasjon

Kommentar til målingen

Radonaktsomhet

Boligen har ikke radonsperre.
Det var ikke krav til radonsperre da boligen ble oppført.
Kravene til radonsperre trådte i kraft med TEK10

TG1 settes da det er dokumentert radonmåling med godkjente vurderer.
Ifølge NGU har området lave/moderate verdier av radon i området.

6.22 Skred/flomfare



Ligger eiendommen i området med høy skred/flomfare?	Nei

Oppsummering av skred/flomfare	Ikke satt

Ifølge NVEs aktsomhetskart ligger eiendommen utenfor markerte områder for skred- eller flomfare.

6.23 Lovlighet





DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Buskerud Byggrådgivning As
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01407-6	Anita Landbø	24.09.2025

Eikebakken 1, ferdigattest for endring av bygg – innvendig – bærekonstruksjoner i bygg

Eiendom (gnr/bru/fre/snr): 238 / 104 / 0 / 0
Ansvarlig søker: Buskerud Byggrådgivning As
Tiltakshaver: Bente Bekke

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.09.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for bærende konstruksjoner ved å lage åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken hvor det legges inn ny overdekning med søyler for lastfordeling ned på underliggende bærevegg i kjeller.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for bærende konstruksjoner ved å lage åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken hvor det legges inn ny overdekning med søyler for lastfordeling ned på underliggende bærevegg i kjeller.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 15.09.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Side 1 av 2

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer 821234564 | Postadresse Postboks 7500 | Besøksadresse Engene 1 | Telefon +4732040000 kommunepost@drammen.kommune.no

Er det avvik fra byggegodkjente tegninger?	**Nei**

Det foreligger skriv fra Drammen kommune som bekrefter at boligen samsvarer med dagens bruk.
(1 rom godkjent som soverom i stue, er fjernet slik at stue er utvidet)

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	**Nei**

Det er ikke registrert forhold ved den visuelle kontrollen som gir indikasjoner på mangelfull oppdeling av brannceller. Vurderingen er begrenset til synlige forhold og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte konstruksjoner og branntekniske detaljer er ikke kontrollert.

Foreligger ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	**Nei**

Det foreligger ferdigattest på «omsøkt tiltak» av bærevegg. Kommunen kunne ikke finne kopi av ferdigattest i sine arkiver. Dette er ikke uvanlig for bygninger med eldre byggeår i denne kommunen.
01.Juli 2015 inntrådte det en forandring i PBL §21-10 femte ledd hvoretter det ikke skal utstedes ferdigattest for tiltak som er omsøkt før reglene om ansvar og kontroll trådte i kraft 01.01-1998. Dette innebærer at kommunen ikke kan kreve ferdigattest for disse tiltakene, og at kommunen skal avvise eventuelle søknader om dette. Plikten til å kreve ferdigattest ble avgrenset til tiltak etter ansvarsreformen 01.01-1998

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	**Nei**

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	**Nei**

Er brannslukningsutstyr eldre enn 10år?	**Nei**
Er det skader på røykvarsler?	**Nei**

6.24 Bad 1.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 1.etg?	**Nei**
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er renovert i 2016/2017
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.25 Overflater

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	**Nei**
Vil lekkasjevann ledes til sluk?	**Ja**
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	**Nei**
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	**Nei**
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	**Nei**

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	**Nei**
Er det registrert knirk i gulvet?	**Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)**

Oppsummering av overflater TG-1

Det registreres 16mm fall fra terskel til nedsenk
Det registreres 18mm fall til hjelpesluk.
Fallforhold på gulv er tilfredstillende utført i henhold til krav med bruk av kabinett.
Eventuell lekkasje vann vil ledes til sluk.

Det er ingen symptomer på verken fuktskade i overflater, ei heller riss eller bom.
Det er ingen spor etter biologiske skadegjørere, svertesopp eller lignende.

Overflater har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid vurderes til ca. 17år, forutsatt normal bruk og vedlikehold.

6.26 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder på våtrommet.

6.27 Sanitærutstyr



Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjkabinett
- Baderomsinnredning med speil.
- Geberit innebygget sisterne.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Ja**
Er det synlig drensåpning fra innebygget sisterne?	**Nei**
Foreligger det dokumentasjon på godkjent løsning uten?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr **TG-2**

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader. Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

6.28 Ventilasjon



Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.29 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

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

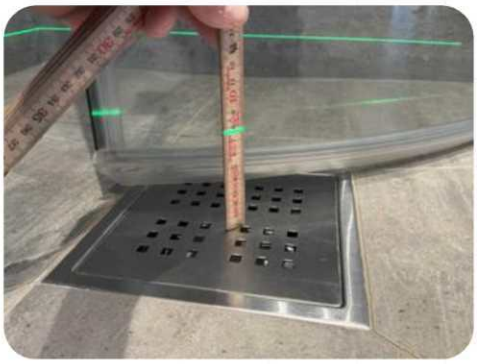
6.30 Bad 2.etg

Er det behov for totalrenovering av bad 2.etg?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	**Ja**

Rommet er fra byggeår 2018/2019.
Våtrommet vurderes i henhold til NS 3600 og forskrift til avhendingslova, med særlig fokus på forhold som har betydning for fuktsikkerhet, ventilasjon, membran/tettesjikt, slukløsninger og dokumentasjon. Ved vurderingen tas det hensyn til både våtrommets alder, utførelsestidspunkt og forventede tekniske levetid.

6.31 Overflater





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

6.32 Membran/tettesjikt



Er det mulig å inspisere sluket?	**Ja**
Type sluk	**Plastsluk**
Er det synlig bruk av membran/mansjett rundt sluk?	**Ja**
Er det tegn til synlige avvik rundt andre gjennomføringer?	**Nei**
Er det påvist synlig feil utførelse på membran/tettesjikt?	**Nei**
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer?	**Nei**

Oppsummering av membran/tettesjikt TG-1

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

Membran/tettesjikt har en forventet levetid på 25år.
Forventet gjenværende levetid: 17år.
Tettesjikt har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.
Slukløsning har en alder som gjør tettheten sikker i tiden som kommer.

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

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?	**Nei**

TG-2

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder på våtrommet.

6.33 Sanitærutstyr

Rommet er etablert med følgende sanitærutsyr

- Dusjhjørne
- Baderomsinnredfning med speil.
- Gulvstående toalett.
- Opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	**Nei**
Er det montert innebygd sisterne?	**Nei**

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.

6.34 Ventilasjon



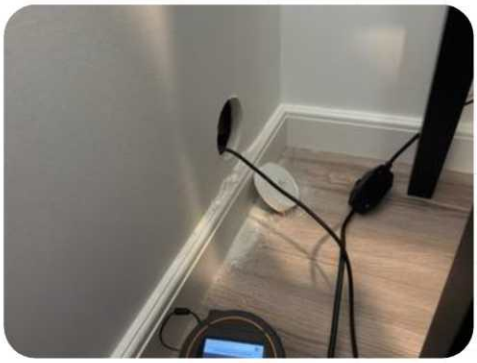
Ventilering av rommet	**Mekanisk ventilasjon**
Er ventilering funksjonstestet?	**Ja**
Har rommet tilluft?	**Ja**

Registreres det tilstrekkelig avtrekk?	Ja

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Rommet har tilluftspalte ved terskel.
Rommet er etablert med avtrekk via mekanisk ventilasjon.
Avtrekk er funksjonstestet med papir og fungerer som tiltenkt.

6.35 Fuktmåling



Hva slags utstyr er benyttet til fuktmåling?	
Protimeter MMS-3	
Er det utført hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Ble det registrert fukt eller andre skader?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

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

6.36 Overflater

Gulv, vegg og tak

1.etg
Gulv: Flis i entre og bad. Øvrige rom laminat:
Vegg: Flis rom bad. Trepanel på wc. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

2.etg:
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom laminat.
Vegg: Flis på bad. Øvrige rom malt gips.
Tak: Malt gips alle rom.

Oppsummering av overflater TG-1

Overflater fremstår i god stand. Det ble ikke avdekket synlige mangler eller skader på overflater.
Det må allikevel alltid påregnes mindre overflate arbeid etter f.eks spikerhull på brukte boliger.
Kjøper oppfordres til å gjøre seg kjent med overflatenes utførelse, kvalitet og estetiske forhold ved egen befaring.
Vurderingen omfatter registrerbare forhold på befaringstidspunktet, utover normal slitasje og avvik som kan forventes ut fra alder og bruk.

6.37 Boenheten har følgende oppvarming

Boenheten har følgende oppvarming

- Varmekabler på begge bad.
- Varmefolie på wc.
- Varmepumpe plassert i stue.
- Øvrig oppvarming via panelovner.

Beskrivelsen omfatter registrerte oppvarmingskilder. Funksjon og kapasitet er ikke vurdert.

7. Rapportsammendrag

Grunn og fundament / Krypkjeller / Drenering / Støttemur

TG-2

Drenering

Oppsummering

Boligen er oppført med delvis drenering (kun på deler av gavl vegg bakside)
Deler er gavl-vegg i 2020 ble utført av Brødrene Solem AS
Øvrig deler av boligen har ikke drenering.
Det registreres noe saltutslag i kjeller.
1 nedløp er ført ned til drensrør.
Det registreres svakt fall mot terreng.
Terrenget rundt bygget skal planeres slik at overflatevannet renner bort fra bygget, for eksempel ved å ha tilstrekkelig fall fra bygget. I Byggforskserien anbefales det minimum fallforhold på 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra veggen.

TG2 settes med bakgrunn i manglende drenering på hovedparten av boligen samt innvending saltutslag.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende drenering kan være svekket av slitasje, tilstopping og redusert dreneringsevne, noe som gir dårlig bortledning av vann fra grunnmur.
Konsekvens: Økt fuktbelastning mot grunnmur kan føre til fuktinntrengning, saltutslag, mugg og skader på bygningskonstruksjonen.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å planlegge full utskifting av drenering, inkludert nye drensrør, drenerende masser, grunnmursplast og eventuelt isolasjon, samt sikre korrekt fall og bortledning av overvann.

Innvendig konstruksjoner

TG-2

Tilstandsgrad avtrekk

Oppsummering

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

TG2 settes da det kun er omluft med kullfilter. NS3600 krever mekanisk eller bedre for kunne gi TG0/1

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Bruk av kullfilter.
Konsekvens: Fukt, varme og forurensninger ikke ledes ut av boligen, noe som kan gi dårligere inneklima og økt risiko for fukt- og luktproblemer.
Anbefalte tiltak: For å lukke avviket må avtrekk føres ut.

TG-2

Toalettrom (spesialrom)

Oppsummering

Rommet er renovert i 2017/2018 med nytt gulv i 2025.
Rommet er oppført med laminat på gulv og mdf veggplater på vegg.
Av sanitær utstyr er det oppført gulvstående toalett og innredning med speil.
Rommet har ingen form for ventilering.

TG2 settes da rommet ikke har form for ventilering.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende ventilering gir utilstrekkelig ventilasjon og luftutskiftning.
Konsekvens: Utilstrekkelig luft utskiftning
Anbefalte tiltak: Montering av flat terskel for tilluft samt montering av mekanisk avtrekk for bedre ventilering.

TG-2

Trapp

Oppsummering

Innvendig trapp er en lukket tretrapp.
Trappen er renovert i nyere tid.
Håndløper er etablert på 1 side. Dagens forskrift krever håndløper på begge sider.

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

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Innvendig trapp mangler rekkverk eller tilfredsstillende sikring, i strid med sikkerhetskrav.
Konsekvens: Risiko for fall og personskade.
Anbefalte tiltak: Montering av godkjent rekkverk/håndløper.

Tekniske installasjoner

TG-2

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsrør er oppført i plast med forgrening til støpejern i kjeller.
Innvendig avløpsrør er hovedsaklig skiftet rundt 2016/2019.
Utvendige avløpsrør er fra opprinnelig byggeår. Disse ligger under bakkenivå og er ikke vurdert utover annet enn alder.
Kloakk er luftet over tak.
Stakeluke er påvist i kjeller.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik utover forventet for alder og utførelse.
Det opplyses at foreligger planer om utskiftning av utvendig avløpsnett av kommunen.
Arbeider på egen eiendom må selv bekostes.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig avløpsnett.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på utvendig avløpsnett tilsier risiko for slitasje og svekkelser.
Konsekvens: Kan være utsatt for slitasje, blokkeringer, lekkasjer m.m.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå. Ved eventuelle oppgraderinger vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

TG-2

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er oppført med rør i rør system.
Innvendige vannrør har en lav alder med minimal risiko for skader/lekkasjer.
Utvendig vannrør er fra opprinnelig byggeår.
Det registreres normalt trykk ved åpning av 2 tappesteder samtidig.
Rørskap er plassert på bad.
Rørkursene i fordelerskap skal merkes med lengde, leveringsområde og system leverandør.
Denne merkingen er erutført og vurderes som tilfredstillende.
Det er tilfredstillende lekkasje sikring fra rørskap.
Stoppekran ble registrert i kjeller, fungerer som tiltenkt.
Vannrør ligger i varm sone, ingen sannsynliget for frost.
Normal funksjon ble registrert ved befaring, og det ble ikke observert forhold som tilsier avvik av betydning for anleggets funksjon eller forventede levetid.
Det opplyses at foreligger planer om utskiftning av utvendig ledninger av kommunen.
Arbeider på egen eiendom må påregnes bekostet.

TG2 settes med bakgrunn i alder på utvendig hovedledning.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Alder på hovedledning tilsier risiko for slitasje og svekkelser
Konsekvens: Mer utsatt for lekkasjer, brudd etc noe som kan føre til vannskader.
Anbefalte tiltak: Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør.

TG-2

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen er oppført med naturlig ventilasjon, med mekanisk avtrekk fra kjøkken, og begge bad.
Det er i tillegg montert avfuktersystem i kjeller av Tørt Bygg AS i 2026.
Naturlig ventilasjon er en eldre og fortsatt utbredt løsning, der varm og fuktig luft stiger naturlig gjennom ventiler og avtrekkskanaler over tak. Dette skaper undertrykk som trekker inn frisk luft via ventiler i yttervegg eller vindu.
Løsningen vurderes som tilfredsstillende ut fra byggeperiodens krav og vanlig utførelse.

TG2 settes fordi ventilasjonsløsningen ikke oppnår samme nivå for luftutskifting, inneklima og fukthåndtering som dagens ventilasjonsstandard.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Naturlig ventilasjon gir ofte ustabil luftutskifting og kan medføre dårlig inneklima.
Konsekvens: Risiko for fukt og dårlig inneklima.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å supplere med mekanisk avtrekk/ balansert ventilasjon for å bedre luftstrømmen.

Bad 1.etg

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder på våtrommet.

TG-2

Sanitærutstyr

Oppsummering

Det sanitære anlegget fremstår i god stand uten synlige skader.
Det er ikke synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

TG2 settes da det ikke er synlig drensåpning fra innebygget sisterne.

Konsekvens/Anbefalte tiltak

Årsak: Manglende dokumentasjon og manglende mulighet for å verifisere lekkasjeindikering fra innebygget sisterne.
Konsekvens: Eventuelle lekkasjer fra sisternekassen kan bli vanskeligere å oppdage på et tidlig tidspunkt.
Anbefalte tiltak: Det anbefales å fremskaffe dokumentasjon eller undersøke om sisternen er utført med godkjent lekkasjeindikering/drenering.

Bad 2.etg

TG-2

Foreligger det dokumentasjon på membran/tettesjikt?

Oppsummering

Det foreligger ikke dokumentasjon på membran/tettesjikt ved befaringstidspunktet. Manglende dokumentasjon medfører at utførelse, materialvalg og detaljløsninger ikke kan verifiseres. Vurderingen er derfor basert på synlige forhold og alder på våtrommet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Dyve & Partnere	Oppdragsnr.	159260452
Addresse	Eikebakken 1		
Postnr.	3055	Sted	KROKSTADELVA
Selgers navn	Gard Bekke		
Selgers navn	Trym Bekke		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

Vi kjøpte ikke, vi tok over boligen 25.06.2025.

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1 år og 2 måneder.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

JBF

Polise/avtalenr.:

2418134

Våtrom

Initialer selger:
G B
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad 1.etg dusjkabinett 2025 og innredning 2021 + G.WC innredning + WC 2025 + Bad 2.etg - Røropplegg + rør i rør skap, innredning, Wc m. av Olsvvs 1 AS. lysspeil m. av Finn Haugen AS. Montering av innvendig vannrør på vegg av VB Åssiden rør.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad 1. etg - etablert 2017/2018, Bad 2. etg 2018/2019. Grunnet uventet dødsfall av tidligere eier har man ikke kunnet lokalisere dokumentasjon for opplegg av membran for våtrommene.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Dokumentasjon av arbeid utført av fagpersonell ligger i husets boligmappe og medfølger boligen. Ytterligere dokumentasjon som er presisert over har ikke vært mulig å lokalisere.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membran skal ha blitt lagt, men mangler dokumentasjon for arbeidet.

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Alle sluk skal være skiftet, men det mangles dokumentasjon for utføring av arbeidet.

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Alt elektrisk arbeid på bad 1 etg, 2 etg. og gjeste toalett er utført og dokumentert av Finn Haugen AS.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæringer fra Finn Haugen.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Gammelt rustet sluk/vannlås i kjeller byttet og støpt igjen av Ols1vvs AS i 2025.

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Bad 2 etg og i forbindelse med innstalasjon av nytt kjøkken er arbeid utført av Ols1vvs.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Bad 1 etg - mangler dokumentasjon for utført arbeid

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Dokumentasjon av arbeid som er utført av Ols1vvs AS i bad 2.etg, kjeller og kjøkken.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av ☐ Ja, kun av ufaglært

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

takrenner og beslag er fra Buskerud blekk, montert av dem.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Nyere tak, men ikke dokumentasjon

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Nei

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Skjevheter i gulv på kjøkken og stue. Det har blitt flytsparklet hele kjøkken, stue og gang, før nytt gulv av industribelegg ASTidligere eier har tilbygd på 2 steder av huset - dette er bygget på pillarer - Ble støttet ytterligere opp grunnet skjevheter.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

3 vinduer hvor vindusglass er byttet.

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☑ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Ny inngangsdør i 2025.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

skiftet til nyere vinduer og terassedør.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Grunnet tidligere eiers dødsfall - har vi ikke dokumentasjon på dette / oppdrivet dette.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Saltutslag i kjelleren - blitt montert avfukter apparat av Tørt Bygg AS - 2025.

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nytt sikringskap, ellers vært med på ombygning inne i huset og utvending nye lamper - alt utført av Finn Haugen AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

har samsvarserklæringer på dette.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv:

Tankrens og sanering av oljetank er gjort av Norva24 - Ringerike Septikservice. Denne er fylt med leka.

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Bære vegg i kjøkken/stue ble åpnet . Søkt og godskjennt i 2025. Tilbygg ble gjort av første eier. Ligger i kommunens papirer.

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☐ Nei ☑ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Skadedyr/Sopp/Mugg

33. . Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i boligen og/eller andre bygninger på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

34. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen og/eller andre bygninger på eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Høsten 2025 ble det ved oppussing oppdaget spor etter rotte fra flere år tilbake. Forholdet ble meldt til forsikringen. En mulig åpning ble funnet og tettet, ellers prøvd å sikre. PELIAS monterte musebørste under kledningen rundt huset.

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Første eier bygde på huset - dette ligger i kommunepapirene - vi selv åpnet en bærevegg. Søkt og godkjent 2025.

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Drammen kommune har påbegynt arbeid med skift av vann og avløp. Priv. stikkledninger skal også skiftes. Prosjektet som berører Eikebakken er enda ikke påbegynt og ingen forvarsel eller dato gitt ut fra Drammen kommune.

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.08.2026

Signert av *Gard Bekke*

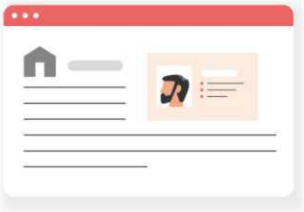
Signert av *Trym Bekke*

Initialer selger:
G B
T B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: DBN9293
Matrikkel: 3301-238/104/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0





Hjemmelshavere:
Gard Bekke,Trym Bekke

Adresse:
Eikebakken 1, 3055
KROKSTADELVA

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 9 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Samsvarserklæring ordre 35024-1.pdf	FINN HAUGEN ELEKTROENTREPRENØR AS	Ikke spesifisert	2026-08-09
ELK - Samsvarserklæring.pdf	FINN HAUGEN ELEKTROENTREPRENØR AS	Ikke spesifisert	2026-03-01
ELK - Samsvarserklæring.pdf	FINN HAUGEN ELEKTROENTREPRENØR AS	Ikke spesifisert	2026-03-01
Sluttrapport.pdf	ÅSSIDEN RØR AS	Rørlegger	2026-03-01
Cu Kobberrør.pdf	ÅSSIDEN RØR AS	Rørlegger	2026-03-01
1904 vannlaser.pdf	ÅSSIDEN RØR AS	Rørlegger	2026-03-01
Roth fordeler med mer.pdf	ÅSSIDEN RØR AS	Rørlegger	2026-03-01
Oras klikkventil popup.pdf	ÅSSIDEN RØR AS	Rørlegger	2026-03-01
FPL deler.pdf	ÅSSIDEN RØR AS	Rørlegger	2026-03-01

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 54 dokumenter)

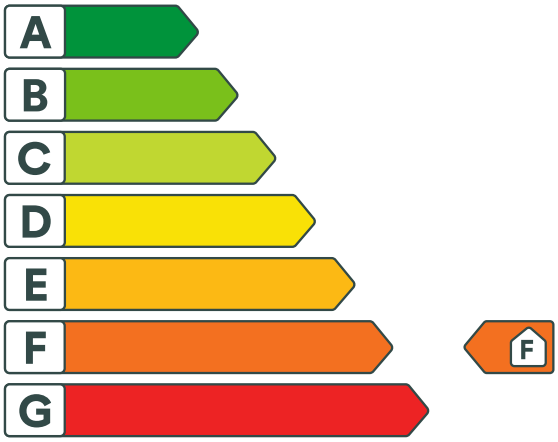
Boligeier har lastet opp dokumenter om sin bolig, men det er ikke gitt tillatelse om deling.
Boligeier kan dele innholdet i sin bolig ved å logge seg inn, klikke på sin boligmappe og klikke p

enova

Energiattest



Adresse **Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA**	
Dato for energimerking **16.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-333385**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193191835**
Gårdsnummer **238**	Bruksnummer **104**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1949**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **222,9 m²**	Oppvarmet bruksareal **192,6 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **317,55 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **330,54 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **63 662 kWh**

Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA

Detaljering

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

Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 16: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 12.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

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

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Eiendommen er først registrert tatt i bruk 01.08.1950.

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

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

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Buskerud Byggrådgivning As
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01407-6	Anita Landbø	24.09.2025

Eikebakken 1, ferdigattest for endring av bygg – innvendig – bærekonstruksjoner i bygg

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	238 / 104 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Buskerud Byggrådgivning As
Tiltakshaver:	Bente Bekke

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest mottatt 15.09.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-10

Godkjent ferdigattest
Det gis ferdigattest for bærende konstruksjoner ved å lage åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken hvor det legges inn ny overdekning med søyler for lastfordeling ned på underliggende bærevegg i kjeller.

Opplysninger om saken

Det er søkt om ferdigattest for bærende konstruksjoner ved å lage åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken hvor det legges inn ny overdekning med søyler for lastfordeling ned på underliggende bærevegg i kjeller.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 15.09.2025, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Saksgang
Det er gitt følgende tillatelser i saken:

Virksomhet

avdeling
Organisasjonsnummer
921234554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
kommunepost@drammen.kommune.no

Saksnummer	Vedtak	Dato
BYGG-25-01407-3	Tillatelse til endring av bærende konstruksjoner	09.09.2025

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 og byggesaksforskriften (SAK10) § 8-1 andre og fjerde ledd ved innsendelse av søknaden/dato.

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

Klagerett

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

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

Anita Landbø
Saksbehandler

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Vedlegg:
Gjennomføringsplan

Kopi til:
Bente Maybritt Bekke

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Buskerud Byggrådgivning As
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Deres ref	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	BYGG-25/01407-3	Caroline Tønnesen	09.09.2025

Eikebakken 1, tillatelse til endring av bærende konstruksjoner

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	238 / 104 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	Buskerud Byggrådgivning As
Tiltakshaver:	Bente Bekke

Vi har behandlet søknad om tillatelse til endring av bærende konstruksjoner, som vi mottok 29.08.2025.

Vedtak

Etter delegert myndighet og i samsvar med plan- og bygningsloven § 21-4, jf. § 20-2

Tillatelsen gjelder
Tillatelse til endring av bærende konstruksjoner ved å lage åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken hvor det legges inn ny overdekning med søyler for lastfordeling ned på underliggende bærevegg i kjeller.

Viktig informasjon

Tillatelsen gjelder i 3 år. Hvis arbeidene ikke er startet innen 3 år, eller arbeidene stopper opp i mer enn 2 år, bortfaller tillatelsen, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Fristene kan ikke forlenges.

Ansvar
Tiltakshaver forplikter seg til å gjennomføre tiltaket i henhold til plan- og bygningsloven, byggteknisk forskrift og denne tillatelsen.

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

Mottatte erklæringer om ansvarsretter og gjennomføringsplan versjon nr. 1, datert 29.08.2025, er lagt til grunn for tillatelsen.

Du må søke om ferdigattest

Når byggearbeidene er ferdig, må du søke om ferdigattest. Dersom det under arbeidene har blitt gjort endringer, må det sendes inn oppdaterte tegninger.

Vilkår for ferdigattest

1. Oppdatert gjennomføringsplan må innsendes.

Opplysninger om saken

Søknaden gjelder endring av bærende konstruksjon ved at det skal lages åpning i bærevegg mellom stue og kjøkken. Det legges inn ny overdekning med søyler for lastfordeling ned på underliggende bærevegg i kjeller.

Plangrunnlag
Eiendommen er underlagt bestemmelser i kommuneplanens arealdel, vedtatt 18.06.2025, og reguleringsplan KR 28, Krokstadjordet.

Nabovarsel
Søker har vurdert at tiltaket i liten grad vil berøre interessene til naboer og gjenboere, og det er derfor ikke nabovarslet.

Kommunens vurdering

Søknaden var fullstendig i henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-4 ved innsendelse.

Nabovarsel
Vi legger til grunn søkers vurdering om at tiltaket ikke, eller i liten grad, berører interessene til naboer og gjenboere. Det gis unntak fra krav om nabovarsling, jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Tillatelsens varighet

Det følger av plan- og bygningsloven § 21-9 at dersom tiltaket ikke er satt i gang senest 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år. Bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges.

Hvis det klages på vedtaket, begynner 3-årsfristen å løpe fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Gebyr for behandling av søknaden

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

Beregning av gebyr:

Varenr.	Bestemmelse	Pris	Antall	Beløp
301011	§ 3–1–1 a, grunngebyr	kr. 3 520	1	kr. 3 520
301051	3–1–5 a, medgått tid, endring av bærende konstruksjon	kr. 1 760		kr. 7 040
			Totalt beløp å betale	**kr. 10 560**

Gebyret inkluderer behandling av søknad om ferdigattest, forutsatt at ferdigattest søkes om innen 5 år. Faktura ettersendes fra økonomitjenesten.

Klagerett

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

Informasjon om Kommuneombudet

Har du behov for informasjon, råd og veiledning i denne saken, kan du også kontakte Kommuneombudet i Drammen, tlf. 32 04 30 50 – kommuneombudet@drammen.kommune.no.

Kommuneombudet er uavhengig av kommunen.

Med hilsen

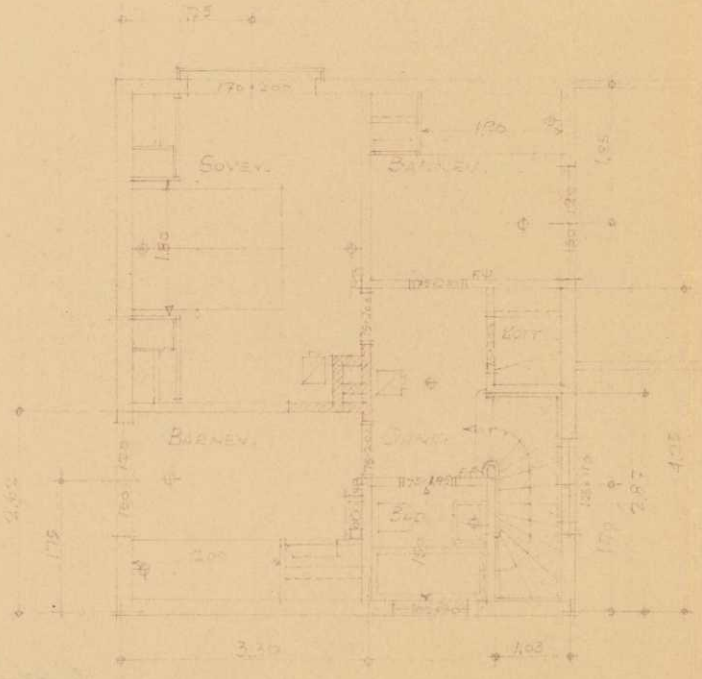
Caroline Tønnesen
Saksbehandler

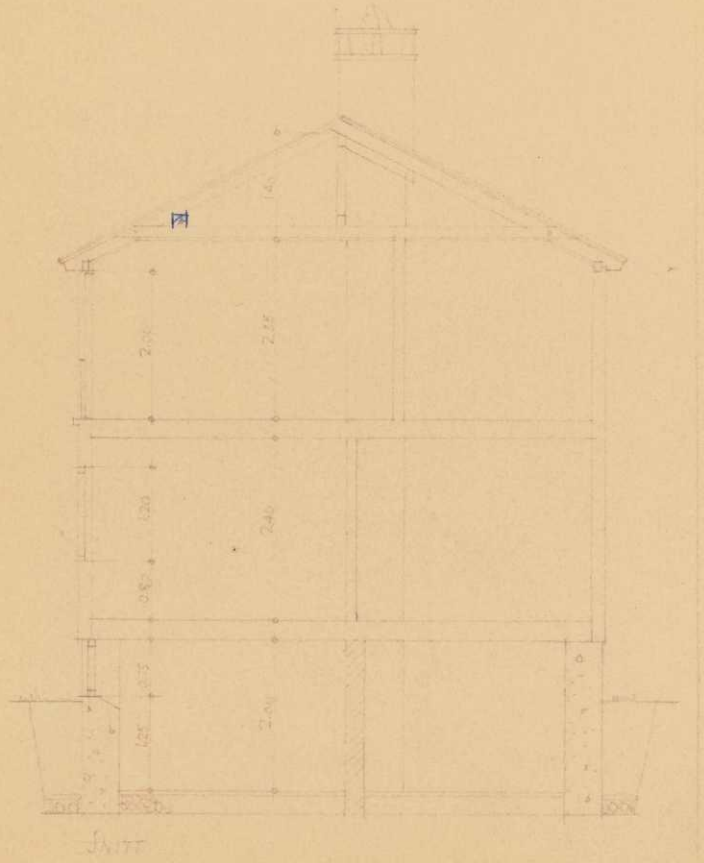
Marcus Edward Helland
Overingeniør

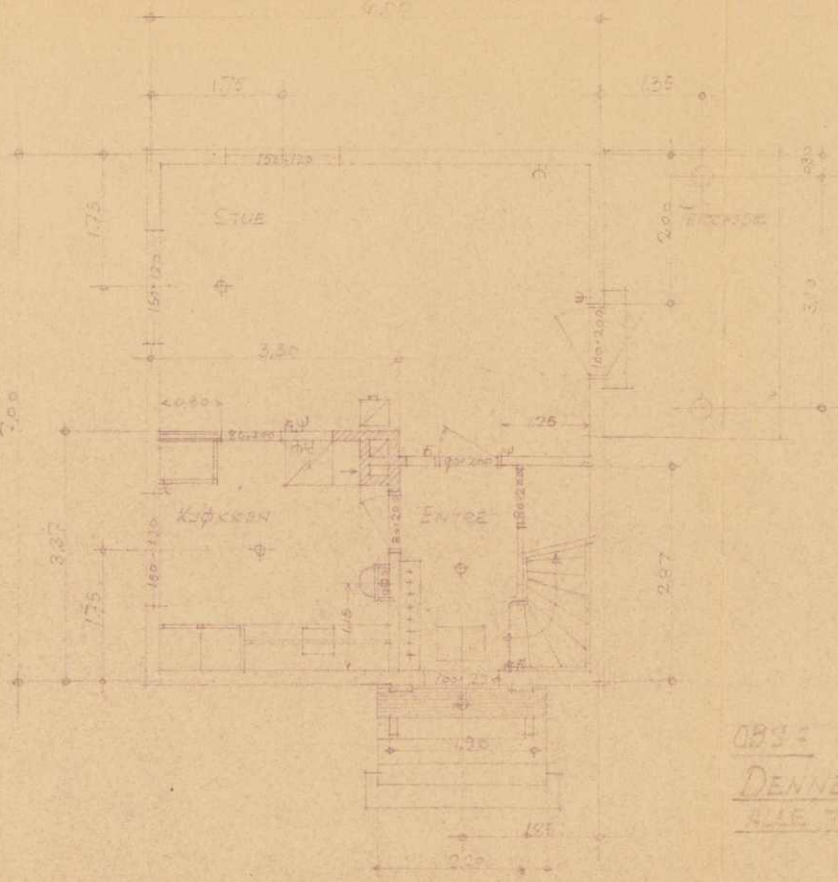
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

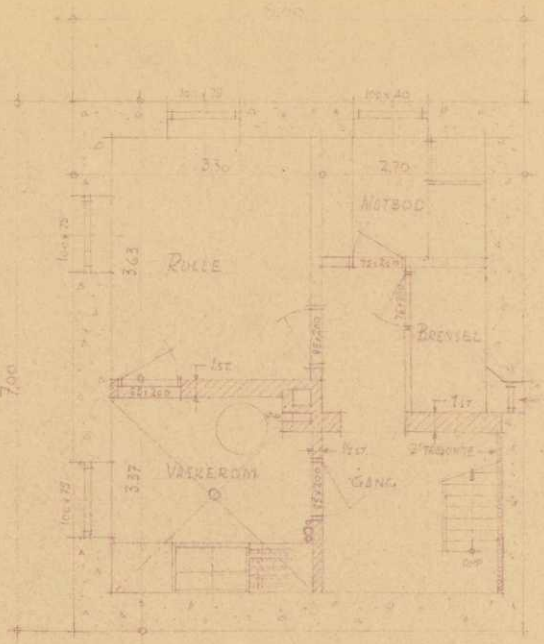
Vedlegg:
Plantegning

Kopi til:
Bente Maybritt Bekke









0893

KJELLER

DENNE TEGNING ER BESTEMT FOR TRONDHEIM TEKNISKE

294-49
4/2-49

ARB. NR.	9110
BL. NR.	12
DATO	2/11-49

BIONG & BIONG
ARKITEKTER M.N.A.L.
Torget 1b, Tlf. 22163

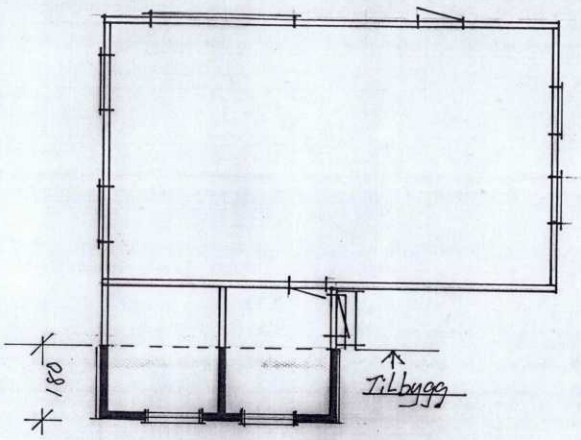
KROGSTAD CELLULOSEFABRIKK

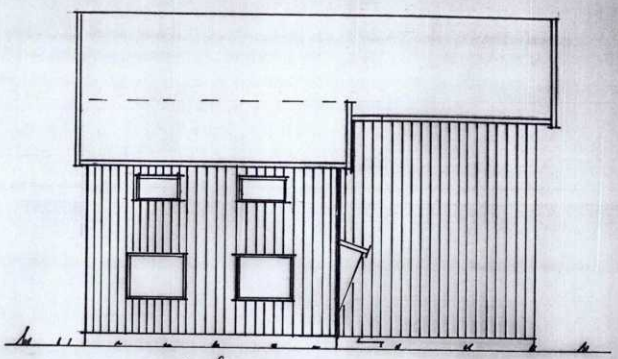
ENEBOLIG. TOMT NR. 60, 61 OG 62.

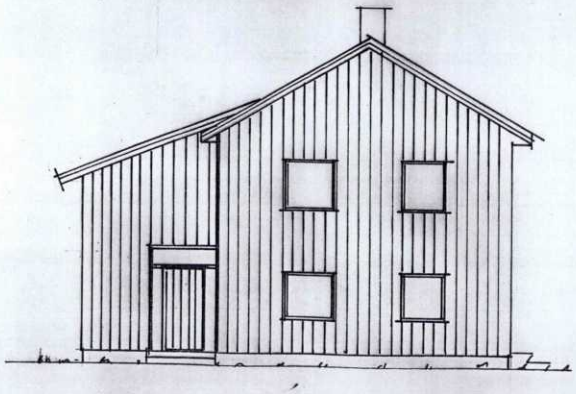
PLANER. 1:50 TYPE 63

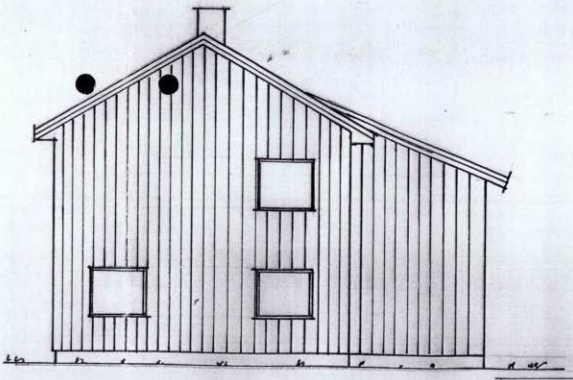
B. 324 14/6.50.
Nedre E. Bygningsråd
Godkjent den
Bygningssjefen

Saksnr.: 01/1384
Bilagsnr.: 3
Dato: 7/5-01

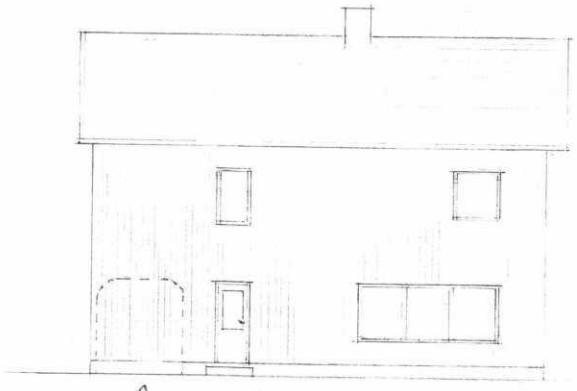


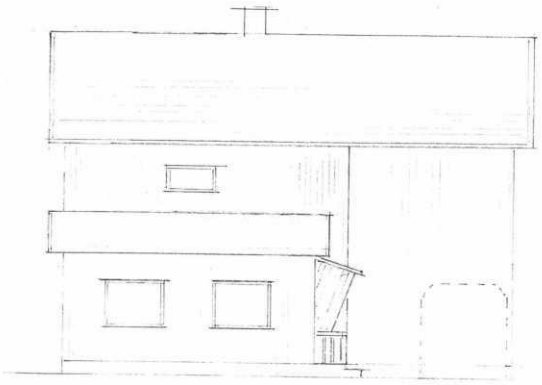




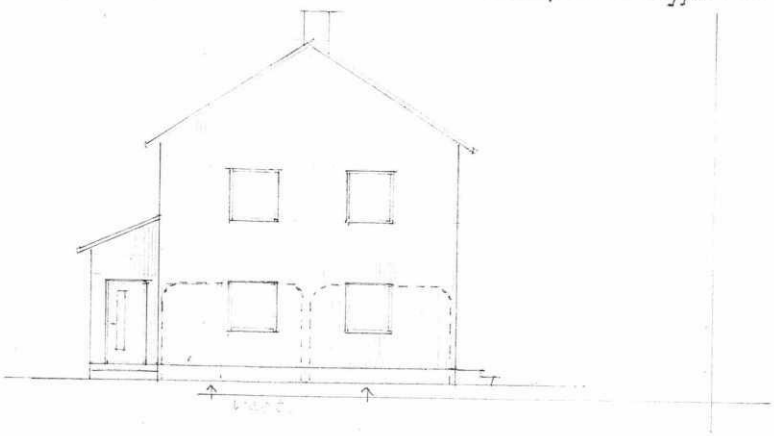


Rune Petra.borg. | M: 1:100
Eike.bakken 1. Kråkstad.





Carport omgjøres til soverom



NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
RÅDMANNEN

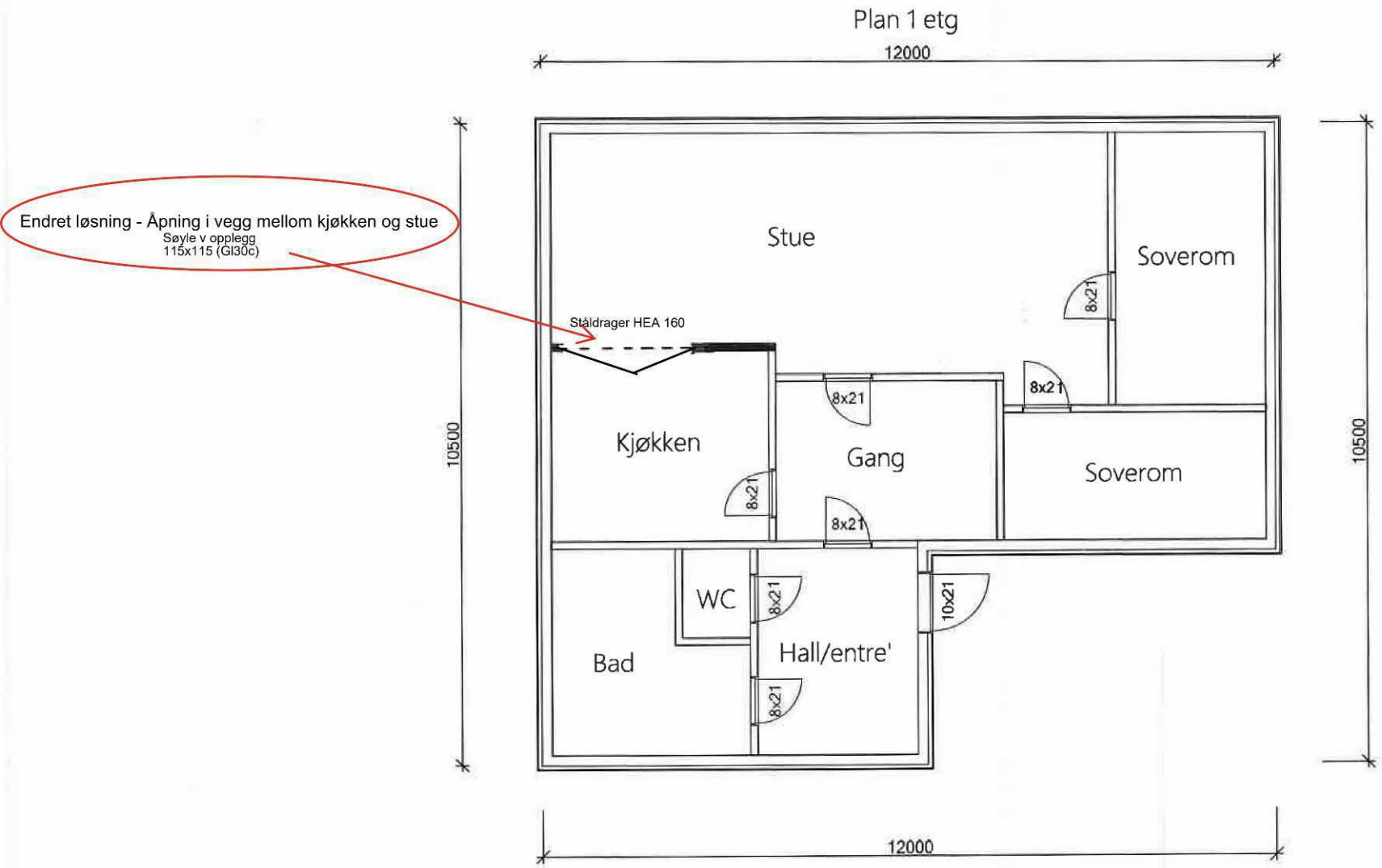
Mottatt:

Sak nr.: 96/2175

Godkjent: 21.8.96

Birger Petraborg

1:100



Eikebakken 1, 3055 Krokstadelva
Plan 1 etg
Målestokk 1:100
Dato: 22.08.2025

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

BUSKERUD BYGGRÅDGIVNING AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Vår ref.	Saksbehandler	Dato
BYGG-23/01535-2	Anita Landbø	14.09.2023

Eikebakken 1, svar på tidligere omsøkte saker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): / / /
Ansvarlig søker: BUSKERUD BYGGRÅDGIVNING AS
Tiltakshaver: Bente Maybritt Bekke

Drammen kommune viser til henvendelse innsendt 04.09.2023 vedr. godkjent bruk av bygning.

I forbindelse med at det ble omsøkt tilbygg i 2001, ble det innsendt tegninger som ikke har godkjent rom definisjon. På bakgrunn av korrespondanse og tegningsgrunnlagt, finner kommunen det sannsynlig at tilbygget er bygget som hoveddel.

I 2 etg. var det soverom og bad i hovedbygningen og i dagens planløsning vises utvidelse av soverom og bad. Dette er da hoveddel.

I 1 etg. er det utvidet med gang utenfor eksisterende inngang og dermed definert som hoveddel. Rom innenfor gang har stort vindu og nåværende situasjon viser bad. Det er dermed sannsynlig at dette var tenkt i forbindelse med tilbygget og er dermed også definert som hoveddel.

Vedlagt ligger planløsning innsendt i forbindelse med henvendelsen, som er siste godkjente tegning grunnlag i kommunens arkiver for 1 og 2 etasje. Kjeller og loft er det ikke registrert endringer på og er dermed sist godjente i saken opprinnelig fra 1949.

Med hilsen

Anita Landbø
Saksbehandler

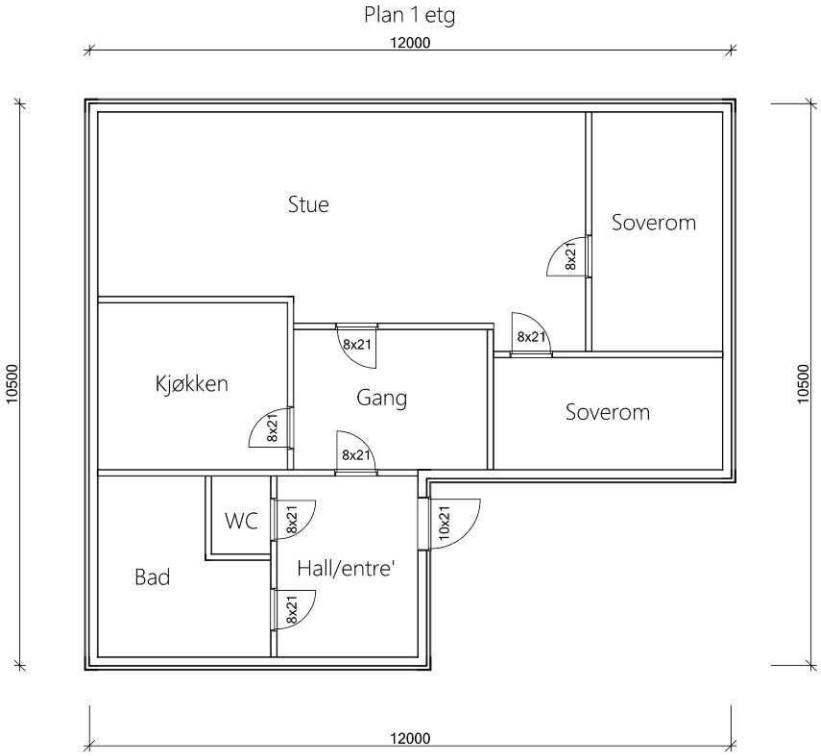
Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Virksomhet

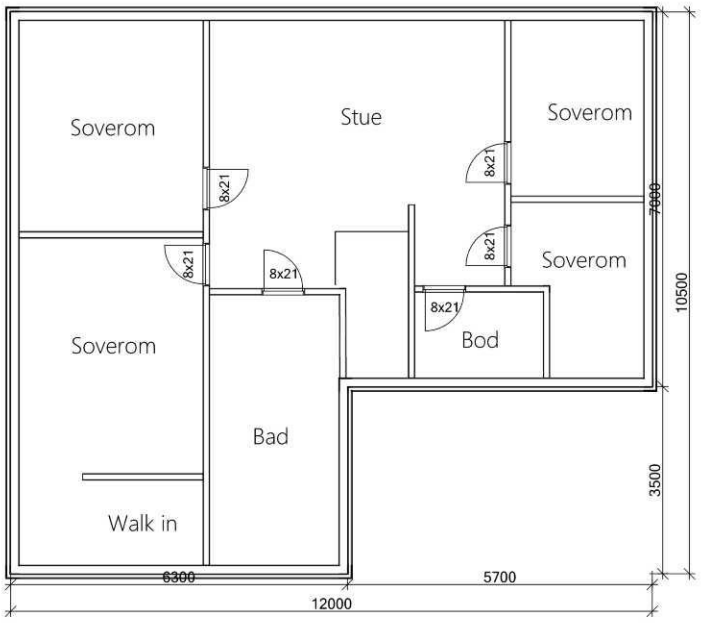
Byggesak avd. 1
Organisasjonsnummer 921234554
Postadresse Postboks 7500 3008 DRAMMEN
Besøksadresse Engene 1 3015 DRAMMEN
Telefon +4732040000
e-post

Vedlegg:
Eikebakken 1 fasade
Eikebakken 1 plan 1 etg.
eikebakken 1 plan 2 etg.

Plan 1 etg


12000
10500
Stue
Soverom
8x21
8x21
Kjøkken
Gang
Soverom
8x21
8x21
8x21
WC
8x21
10x21
Bad
Hall/entre'
8x21
10500
12000

Plan 2 etg


Soverom
Stue
Soverom
8x21
8x21
8x21
8x21
Soverom
8x21
Soverom
Bod
Bad
Walk in
7000
10500
3500
6300
5700
12000

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**238**	**104**	**0**	**0**	Eikebakken 1, 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)	1123.28m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062519910004	KR 28, Krokstadjordet (28.8.1991)	Boliger	1123.17m^2
	3301 062519910004	KR 28, Krokstadjordet (28.8.1991)	Gatetun	0.11m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062520010009	KR 21.08 Stenbergkroken; del av 361 (18.8.2004)
062520040007	KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport AS), gbnr 373, 37133 m.fl (7.5.2008)
062520130003	Detaljregulering - Krokstad sykehjem (17.12.2014)

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.

KR 28

NEDRE EIKER KOMMUNE

ARKIV 504 KR 28

VEDLEGG 5

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR KROKSTADJORDET, NEDRE EIKER KOMMUNE, PLAN DATERT 10.07.84, SIST REV. 12.09.90.

§ 1

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

§ 2

Området reguleres til:

Byggeområder: (B)
- boliger (O)
- offentlige bygninger

Trafikkområder:
- kjørevei
- gangvei
- gatetun

Friområder: (FR)
Fareområder:
- høyspenningsanlegg.

§ 3

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

§ 4

Område for boligformål. (B)

a) Området kan bebygges med frittliggende boliger. Bebyggelsens grunnflate, inkl. garasjer, boder o.l. må ikke overstige 20 % av regulert tomteareal.

b) Bebyggelsen kan tillates oppført i 2 etasjer. I tillegg kan det tillates innredet underetasje i samsvar med byggeforskriftenes bestemmelser der forholdene etter bygningsrådets skjønn ligger til rette for det. Garasjer kan bare tillates oppført med 1 etasje.

c) Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldingen for huset, selv om garasjen ikke skal settes opp samtidig med dette. I tillegg til garasje skal det være oppstillingsplass for 1 bil på egen grunn, pr. leilighet.

d) Før søknad om deling av eiendommen eller søknad om byggetillatelse innenfor områdene B 3 - B 8 behandles, kan det kreves delings/bebyggelsesplan for området, eller deler at det, som er godkjent av bygningsrådet.

NEDRE EIKER KOMMUNE

Lokaler for annen virksomhet kan tillates innredet i bolighus, der det etter bygningsrådets skjønn ikke vil være til vesentlig ulempe for beboerne i strøket.

§ 5

Områder for offentlig formål. (O)

a) Området O 1 er nyttet til tomt for transformatorkiosk.

b) Endringer i utforming av plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 6

Kjørevei.

a) Offentlig kjørevei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Enkelttomter skal ikke ha direkte adkomst til Bedehusgt. der annen adkomst er mulig. Slik tillatelse skal gis av vedkommende veimyndighet.

§ 7

a) Offentlig gangvei er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

§ 8

Gatetun.

a) Offentlig gatetun er vist på planen med reguleringsbredde og byggegrenser.

b) Før opparbeiding av området skal det for hvert enkelt område utarbeides detaljplan, godkjent av bygningsrådet, som i nødvendig utstrekning viser areal for kjøre- og gangtrafikk, parkering, lek og beplantning, samt tar stilling til bruk av skilt og andre trafikksikringstiltak.

§ 9

Friområde. (FR)

a) Område FR 1 - FR 3 skal opparbeides parkmessig og tilrettelegges særskilt for lek.

b) Område FR 4 skal nyttes til sti/turvei.

c) Område FR 5 skal nyttes som park.

d) Bygningsrådet kan tillate oppføring av bygninger og anlegg som har tilknytning til områdets bruk, samt nødvendige innretninger for vann-forsyning, avløp eller kraftforsyning.

§ 10

Område for høyspenningsanlegg.

a) I det regulerte fareområdet er det ikke tillatt å oppføre bygninger av noen art eller på annen måte opparbeide arealer for idrett, lek o.l.

NEDRE EIKER KOMMUNE

§ 11

Fellesbestemmelser.

a) Tomtegrensen og bebyggelsens plassering skal fastsettes av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og vedtektene for Nedre Eiker kommune.

b) Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Bebyggelsens farge skal godkjennes av bygningsrådet dersom det har betydning for bebyggelsens karakter. Det skal legges vekt på å bevare miljø og en bebyggelsestradisjon som er karakteristisk på stedet.

c) Ingen arealer må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn kan virke skjemmende for den offentlige ferdsel. Ubebygde tomtearealer må gis en tiltalende form og behandling.

d) Det kan tillates oppført gjerde mellom eiendommene i inntil 1,20 m høyde.

e) I området mellom frisiktslinje og veiformål (frisiktsone) skal det i veikryss være frisikt i 0,5 m høyde over tilstøtende veiers planum.

f) 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 til den.

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

Nedre Eiker kommune

I medhold av § 27-2 i plan- og bygningslov av 21. april 1989 har Nedre Eiker kommunestyre i møte den 28.08.91, sak 61, vedtatt denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser.

Plankart og bestemmelser er i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Mjøndalen den 14/10-91 NEDRE EIKER KOMMUNE

Ordfører

ordfører

Utskriftsdato: 11.08.2026

Drammen kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	238	**Bruksnr.**	104	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Eikebakken 1, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
08235628	21	21.04.2026	Årsavlesning - Ekstern kilde	43

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.

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:
Eikebakken 1, 3055 Krokstadelva
Gnr. 238, Bnr. 104, Drammen kommune.

Oppdragsnummer:
159260452

Meglerforetak: PrivatMegleren Dyve & Partnere

Saksbehandler: Ken Thomas Fredriksen

Telefon / Mobil: 22 55 01 11 / 484 68 811

E-post: ken.thomas.fredriksen@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.
