



Velkommen til

Brudeberget 31
3055 Krokstadelva

EiendomsMegler **1**

Velkommen til

Brudeberget 31
3055 Krokstadelva

Flott, stili og moderne leilighet fra 2019 m/ 3 sov. | To bad, vaskerom og alt på ett plan | Terrasse, bod og 2 garasjepl.

En moderne og innholdsrik eierleilighet fra 2019 med praktisk planløsning på ett plan og gjennomgående god standard.

Leiligheten ligger i et etablert og barnevennlig nabolag i Krokstadelva, med umiddelbar nærhet til skog og mark. Stuen har en stilren gasspeis og utgang til terrasse. Kjøkkenet er velutstyrt med integrerte hvitevarer og benkeplate i stein. Videre har boligen to delikate, flislagte bad.

Høydepunkter:

To faste p-plasser og en bod i garasjekjeller

Tre soverom og et praktisk garderoberom

Separat vaskerom

Balansert ventilasjon og luft-til-luft varmepumpe

Nøkkelinformasjon

<u>Prisantydning</u>	kr	7 500 000
<u>Omkostninger*</u>	kr	188 590
<u>Totalpris inkl. omk.</u>	kr	7 688 590
<u>Felleskostnader pr. mnd.**</u>	kr	3 200
<u>BRA/BRA-I</u>		140/134 m ²
<u>Ant. sov.</u>		3
<u>Eiendomstype</u>		Selveierleilighet
<u>Eierform</u>		Eierseksjon
<u>Byggeår</u>		2019
<u>Etasje</u>		1
<u>Energimerking</u>		C

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler MNEF

905 81 556
ragnar.killingstad@em1sornorge.no



Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	7 500 000
Omkostninger*	kr	188 590
Totalpris inkl. omk.	kr	7 688 590
Felleskostnader pr. mnd.**	kr	3 200

*Omkostninger

Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 187 500
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 188 590

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

Boligkjøperforsikring kr 11 500 – 14 300 (valgfritt tillegg)

**Felleskostnader / Felleskostnader inkluderer

Kr 3 200 pr. mnd.

Felleskostnader inkluderer:

Felles bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, generell drift og vedlikehold av fellesarealer, heis, bygg, snømåking, renholdstjenester, forretningsførsel, styrehonorar mm.

Fellesutgiftene inkluderer ikke kabel-TV, bredbånd, strøm, innboforsikring eller kostnader til vann og avløp, som betales av den enkelte seksjonseier.

Styret opplyser at det ikke er planlagt noen økning i fellesutgiftene før tidligst i 2027.

Sameiets fellesgjeld

Det er pr. 15.04.2026 ingen lån registrert på sameiet.

Offentlige/Kommunale avgifter

Kommunale avgifter: kr 11 711 pr. år for 2025

Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Fakturert beløp i 2025, supplert med data for 2026:

- Vann: kr 2 839,20

- Avløp: kr 4 710,84

- Renovasjon: kr 4 161,25 (gjelder for 2026)

Totalt: kr 11 712,- Årsprognose for 2026 er kr 6 741,85. Prognosen inkluderer fastledd for vann og avløp, samt årsgebyr for renovasjon. Kostnader for vannforbruk kommer i tillegg.

Eiendommen har vannmåler. Siste avlesning 14.12.2025 viste forbruk på 55 m³. Ifølge SSB er estimert gjennomsnittlig husholdningsforbruk pr. person 65 m³.

Andre utgifter

Eiendommen er bygningsforsikret ved fellespolise via sameiet. Ny kjøper må selv tegne innboforsikring. Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Registerbetegnelse

Gnr. 242, bnr. 542, snr. 1 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Om sameiet

Brudeberget 31 Boligsameie er et eierseksjonssameie i Drammen kommune som består av 4 boligseksjoner. Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrere eiendommen. Sameiet er forsikret i Storebrand.

Hver seksjon har en seksjonert bod. Fellesutgiftene dekker blant annet service på heis.

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon, men styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Utleie er tillatt.

Arbeider som berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg krever godkjenning fra styret eller årsmøtet. Dette gjelder alle installasjoner på fellesarealer, inkludert fasader, slik som montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendige markiser, utvidelse av terrasse og lignende.

Forretningsfører, privat

Kjell Øverby, eier av en av leilighetene.

Det forutsettes at interessenter/kjøpere setter seg nøye inn i forretningsførers informasjon om sameiet/borettslaget før bud inngis. Vedtekter og husordensregler kan f.eks. inneholde bestemmelser om vedlikehold av fellesareal, dugnader og dyrehold. Opplysninger om boligselskapets budsjett og regnskap er tilgjengelig hos megler, på oppdragets hjemmeside og/eller vedlagt salgsoppgaven hvis de finnes.

Areal

Boligbygg med flere boenheter:

BRA-i: 134 m²
BRA-e: 6 m²
BRA total: 140 m²

1. etasje
BRA-i: 134 m².
BRA-e: 6 m².
TBA: 14 m².

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom

3

Eierform

Eier (eierseksjon)

Boligtype

Selveierleilighet

Etasje

1

Parkering

Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjekjeller, utstyrt med elbillader. Kostnader for etablering, vedlikehold og strøm til ladepunkt dekkes av seksjonseier.

Sameiet

Navn på sameiet: Brudeberget 31 Boligsameie. Sameiets org.nr.: 932032813.

Sameiets eiendom

Tomteareal er 1 131 m² på eiet tomt.

Tomten disponeres av seksjonseierne iht. seksjoneringsbegjæring / sameievedtekter.

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for sameiet på 1131 m². Tomten er pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantninger. Det er forstøtningsmur i hagen og i front av eiendommen. Gjesteparkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap. Egen liten hage utenfor leiligheten er eiers ansvar.

Vedtekter/husordensregler

Interessenter forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i henhold til sameiets vedtekter. Det kan være knyttet betingelser til husdyrholdet i vedtekter/husordensregler. Dette må avklares med sameiets styre.

Beboernes forpliktelser

Som seksjonseier må det påregnes dugnadsarbeid for å vedlikeholde sameiets fellesarealer og uteområder. Dugnadsarbeid avholdes gjerne et par ganger i året og innebærer enklere oppgaver som for eksempel rydding av fellesarealene, rengjøring, plukking av søppel, beplantning, lusing av bed, plenklipping, sette i stand lekeplass etc.

Regnskap/budsjett

Regnskap for 2025 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Det er ikke planer om vedlikehold eller rehabilitering. Det er heller ikke planlagt noen økning i felleskostnadene pt.

Sameiets forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer felles forsikring 1266917

Sameiebrøk

135/553

Byggeår

Ca. 2019

Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

1. etasje BRA-i: Entré, vaskerom, tre soverom, garderoberom, stue, kjøkken, bad og stort bad.
Felles garasjeetasje BRA-e: Bod på 6 m².

Terrasse på 14 m² med utgang fra stuen.

Denne boligen har 1 fast bod og to faste parkeringsplasser i felles garasjeanlegg. Parkeringsplassene og bod følger boligen og er en tilleggsdel i henhold til seksjoneringsbegjæringen. Se utdrag av seksjoneringsbegjæring i salgsoppgaven.

Standard

Dette er en romslig og gjennomgående leilighet fra 2019, beliggende i bygningens første etasje. Planløsningen er arealeffektiv og praktisk med tre soverom, to bad og et separat vaskerom. Boligen holder en gjennomgående god standard med balansert ventilasjon, gasspeis i stuen og vannbåren gulvvarme. Fra stuen er det utgang til en stor, overbygget terrasse. Det medfølger to parkeringsplasser i felles garasjeanlegg.

Entré:

Du kommer inn i en lys og åpen entré som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten. Herfra leder en gang videre inn til soveromsavdelingen og badene, mens stuen og kjøkkenet åpner seg opp. Det er god plass til å henge fra seg yttertøy.

Stue:

Stuen er leilighetens sentrale rom, med god plass til både en romslig sofagruppe og en spisestue. En moderne gasspeis fungerer som et naturlig midtpunkt og gir en lun atmosfære. Store vindusflater og skyvedør i glass gir rikelig med lys og en god romfølelse. Rommet er også utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe fra 2019 for effektiv oppvarming. Taklampe følger ikke ved salg.

Terrasse:

Fra stuen er det direkte utgang til en overbygget terrasse på 14 m². Her er det god plass til utemøbler, og den overbygde løsningen gjør at uteplassen kan nytes store deler av året.

Kjøkken:

Kjøkkenet ligger i delvis åpen løsning mot stuen, men er samtidig praktisk tilbaketrukket. Innredningen har glatte, mørke fronter og en benkeplate i stein som gir godt med arbeidsflate. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrert kjøøl/frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, en kombinert stekeovn/mikro og et vinskap. Det er installert vannstoppsystem og komfyrvakt for ekstra trygghet.

Soverom og garderoberom:

Leiligheten har tre soverom. Hovedsoverommet har direkte adkomst til et eget, romslig garderoberom med god plass til oppbevaring. Det andre soverommet har også en god størrelse. Det tredje rommet benyttes i dag som soverom, men det gjøres oppmerksom på at dette er en endring fra de godkjente byggetegningene, hvor arealet er tegnet inn som en del av kjøkkenet. Taklampe følger ikke ved salg.

Hovedbad:

Det største av de to badene er innredet med en bred servantseksjon med to nedfelte servanter, veggmontert toalett og et dusjhjørne med glassvegger. Rommet har flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulvet.

Bad:

Leilighetens andre bad er også flislagt med elektriske varmekabler i gulvet. Det er utstyrt med en servantinnredning, veggmontert toalett og dusjhjørne med glassvegger.

Vaskerom:

Et separat og praktisk vaskerom med opplegg for vaskemaskin og et eget skyllekar. Rommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Overflater:

Gulv: Parkett og laminat. Fliser på bad, vaskerom.

Vegger: Malte plater og baderomsplater. Fliser på bad.

Himling: Malte plater.

Lagring:

Bod i felles garasjeetasje. Utvendig skap for oppbevaring av gassflaske til peis.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- 1. etasje høy Vaskerom - Overflater vegger og himling | Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Utvendig - Utvendige trapper | Betongtrapp har mindre sprekker/skader. Det er registrert noe bom under limt skifer på trappen.

- 1. etasje høy Vaskerom - Overflater Gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

- 1. etasje høy Kjøkken - Avtrekk | Noe ulyder i vifte ved start og stopp.

- 1. etasje høy Bad - Overflater Gulv | Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Dusjvegg er montert til gulv med silikon, hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjvegg.

- 1. etasje høy Bad - Sanitærutstyr og innredning | Dusjdører trengs noe justering i bunn.

Helse, miljø og sikkerhet

- Manglende sikring og rekkverk: Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke rekkverk på høye forstøtningsmurer i hagen. Kun en liten hekk. Dette er felles bygningsdeler.

Innbo og løsøre

Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet

Brudeberget 31 ligger tilbaketrukket i et etablert boligområde i Prestbråten, med skog og mark som nærmeste nabo. Her bor du i et område preget av eneboliger, med lite gjennomgangstrafikk. Turstier starter like ved eiendommen og gir direkte tilgang til marka for løpeturer eller turer med hunden.

Hverdagslogistikken er enkel med gangavstand til flere barnehager og skoler. Møllenhof barnehage er bare en kort spasertur unna. For dagligvarehandelen ligger Kiwi Nybruveien, som også er søndagsåpen, innenfor syv minutters gange fra leiligheten.

Området har gode forbindelser videre. Nærmeste busstopp, Ødegården, ligger omtrent 600 meter unna og tar deg effektivt videre. For et større utvalg av butikker og serveringssteder, er gamle Buskerud Storsenter nå Alti Buskerud en kort kjøretur unna. Her finner du blant annet Peppes Pizza, Jordbærpike og lokale bakerier. Mjøndalen stasjon, med togforbindelse mot Drammen og Oslo, nås på rundt seks minutter med bil.

Det er kort vei både til Drammen og Hokksund. Det er heller ikke langt til Aron slalåmløype og kun 1/2 time kjøretur til Kongsberg.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid

Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Adkomst

For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1 skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon

For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport. Boligbygg med flere boenheter oppført i 2019. Etasjeskiller er av betongdekke. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass og utvendige aluminiumsbeslag. Bygningen har en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre, og terrassedøren har utvendig aluminiumsbeslag. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Terrassen på 14 m² er oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue og har rekkverk med liggende bord. Det er en utvendig felles trapp av støpt betong med limte fliser i trinn. Det er montert en gasspeis i stuen med gassflaske i et utvendig skap. Det er forstøtningsmurer i hagen og i front av eiendommen.

Moderniseringsarbeider

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

Ukjent årstall:

- Byttet trykktanker på varmtvannbereder, utført av Krokstad Rør.

Brukstillatelse / Ferdigattest

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av firemannsbolig med parkeringskjeller og forstøtningsmur datert 20.11.2019.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger datert 30.01.2018 og 17.12.2017, men det er avvik fra disse.

Soverommet ved siden av kjøkken fremkommer på godkjente tegninger som en del av kjøkkenet. Rommet har blitt etablert i ettertid. Det som i dag er walk-in fremkommer på godkjente tegninger som "bod", og er delt av i ettertid. Endringene utgjør ingen bruksendring og er ikke et søknadspliktig tiltak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming

Boligen varmes opp med luft-luft varmepumpe og elektrisitet. Det er elektrisk gulvvarme i gulv på vaskerom, bad og stort bad. I stuen er det montert gasspeis med gassflaske i utvendig skap.

Det foreligger ingen opplysninger om montert ildsted i kommunens systemer, som er et meldepliktig tiltak.

Informasjon strømforbruk: Eiendommen er bundet til Norgespris-avtalen. Norgespris er en statlig finansieringsordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre/kWh inkl. mva (40 øre/kWh ekskl. mva). Avtalen gjelder frem til 31. desember 2026. I tillegg til Norgespris-prisen betaler forbruker nettleie, elavgift, Enova-avgift og eventuelt påslag fra sin kraftleverandør. Månedlig forbruk er begrenset til 5 000 kWh for boliger; forbruk over dette taket faktureres til markedspris. Avtalen er knyttet til målepunktet, ikke til personen, og overføres automatisk til ny eier ved eierskifte.

Det antas et årlig forbruk på ca 9 000 - 15 000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Info energiklasse

Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd C

TV/Internett/Bredbånd

Kabel-TV og bredbånd er ikke en del av felleskostnadene, og besørgeres av den enkelte seksjonseier.

Adgang til utleie

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen kan fravikes i vedtektene og settes til mellom 60 og 120 døgn.

Radon

Ifølge opplysninger mottatt av kommunen ligger eiendommen i et område som har middels til lav aktsomhet for radon. Eiendommen er oppført iht. TEK17 og skal være oppført med radonsperre mot grunn. Dokumentasjon foreligger i form av ferdigattest, og det er derfor ingen fare for radon.

Regulering

Eiendommen er uregulert.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (plan-ID 3301 20250013), vedtatt 18.06.2025. Hele eiendommen på 1131,9 m² er i planen avsatt til Boligbebyggelse - Nåværende.

Siden eiendommen er uregulert, gjelder kommuneplanens bestemmelser for slike områder:

- § 13.1.1 Boligtyper: Innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål tillates det kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.
- § 13.1.3 Byggehøyder: Der det i plan ikke er fastsatt nærmere byggehøyder tillates inntil 8 meter gesims- og 9 meter mønehøyde målt i forhold til gjennomsnittlig planert terreng.
- § 13.1.4 Utnytting: Maksimal tillatt utnyttelse skal ikke overstige 30% BYA.

Eiendommen berøres av hensynssone H310_3: Ras- og skredfare. I henhold til kommuneplanens bestemmelse § 18.6: I områder utsatt for jord, snø og flomskred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av regulering og før søknad om tiltak nærmere fagkyndig utredning/undersøkelse. Nødvendige sikringstiltak/avbøtende tiltak må utføres i tråd med utredningens anbefalinger. Områdeanalyse viser i tillegg at eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for snøskred (S3).

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleire. Dette betyr ikke nødvendigvis at det er kvikkleire på eiendommen, men at grunnforholdene er slik at forekomst ikke kan utelukkes. Ved tiltak som krever søknad og tillatelse, kan kommunen kreve nærmere undersøkelse av grunnforholdene. Områdeanalyse viser at risiko for skred på selve eiendommen er vurdert som 'Ingen'.

Pågående plansaker i nærområdet:

- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 3301 20250013) - status: under arbeid.

Området er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Skattemessig formuesverdi

Primærverdi: Kr 1 529 048 for 2026.

Sekundærverdi: Kr 6 116 191 for 2026.

Formuesverdi er opplyst av selger.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning

Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning

Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

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

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtagelsesdato i vedlagte budskjema.

Forkjøpsrett

Det foreligger ingen forkjøpsrett på eiendommen.

Styregodkjennelse

Seksjonseier kan fritt selge sin egen seksjon. Sameiets styre skal kun underrettes skriftlig om overdragelsen.

Eier

Ole Peter Motzfeldt

Heftelser

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

242/542/1:

26.09.2019 - Dokumentnr: 1129053 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 135/553

Dokumentet er en melding til tinglysing av seksjonering for eiendommen Gnr 42, Bnr 542 i daværende Nedre Eiker kommune. Eiendommen er oppdelt i fire boligseksjoner (Snr 1-4) med tilhørende sameiebrøker. Hver seksjonseier har enerett til å bruke sin bruksenhet. Tilleggsareal i bygning, som boder og parkeringsplasser i kjeller, er tildelt de enkelte seksjonene.

Legalpant: Sameierne er solidarisk ansvarlig for sameiets økonomi. Andre seksjonseierne har lovbestemt panterett (utinglyst pant) i seksjonen for krav mot eieren som følger av sameieforholdet for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan, opphør av avdragsfri periode, investeringer, vedlikehold, rehabilitering, inngåelse av nye tjenesteavtaler og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Andre rettigheter og forpliktelser

Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Ingen kan kjøpe, eller på annen måte erverve, en boligseksjon hvis ervervet fører til at man blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. jf. eierseksjonsloven § 23.

Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Meglers vederlag og utlegg

Fastpris provisjon, kr 45 000,-

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-

Administrasjonskostnad, kr 1 500,-

Markedspakke, kr 19 900,-

Oppgjørshonorar, kr 9 900,-

Tilretteleggingshonorar, kr 19 900,-

Visningshonorar per visning, kr 3 500,-
Tinglysing/sletting av heftelser pr. stk., kr 2 000,-
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 7 800,-

Direkte utlegg:

Boligselgerforsikring 4,3 promille av salgssummen, ca kr 32 000,-
Tilstandsrapport avhengig av størrelse, ca kr 13 500,-
Tinglygingsgebyr, pant med urådighet, kr 545,-

Totalt, kr 155 905,-

EiendomsMegler 1 har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

Leverandører:

- Fremtind forsikring
- HELP forsikring
- Vend Marketplaces (Finn.no)
- Visma Meglerfront
- SpareBank 1 Sør-Norge

Tilstandsrapport/Takst

Tilstandsrapport kr. 7 500 000.

Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Rypetakst AS (TakstTeam Drammen AS) den 26.04.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Boligen ble kjøpt 2020

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja.

Liten sprekk i vask på hovedbad. På lite bad er hull etter feilboring tettet med silikon (vært slik siden leiligheten var ny). List i bunn på lite bad har vært løs, denne er limt av eier. Det er byttet trykktanker på varmtvannbereder. Trykket bør sjekkes innimellom. Utført av Krokstad Rør. Merker og flekker på fliser på vaskerom som ikke lar seg fjerne.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

Ja.

Ulyd i ventilator på kjøkken ved start og stopp. Det er jevnlig byttet filter på ventilasjonsanlegg, men ingen serviceavtale. Det er ikke utført ekstern service på varmpumpe.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja.

Gasspeis kan være vanskelig å starte første gang hvis den har stått lenge.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Ja.

Noe rotete naboeiendommer (ikke nærmeste).

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja.

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja.

Knirk i kjøleskapsdør på kjøkken. Løs terskel inn til hovedbad (det har vært tilsvarende på bad 2, men det er utbedret). Slitt og delvis ødelagt list på gulv mellom kjøkken og stue. Flekker på platetopp og glassdør i komfyr som ikke lar seg fjerne. Dørhåndtak i leiligheten løsner stadig, og må skrues til. Dette har ført til noe slitemerker på dørene. Fest til sidefelt på dør inn til styre virker ikke i bunn. Noe knirk i parkettgulv (særlig i gang). Slange til sentralstøvsuger er noe ødelagt. Garasjeport kan være noe treg (særlig på vinter). Kun en åpner.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.200,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.200,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygnings-sakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendoms-megler eller en bygnings-sakkyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. § 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

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

Forbruker – avtalevilkår

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

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

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest siste arbeidsdag før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse

vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg

Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering

EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring

Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler

Ragnar Killingstad
EiendomsMegler / Fagansvarlig
Telefon: 905 81 556
E-post: ragnar.killingstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13
3301 HOKKSUND
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



























Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.









Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygnings sakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygnings sakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Brudeberget 31 , 3055 KROKSTADELVA



DRAMMEN kommune



gnr. 242, bnr. 542, snr. 1

Markedsverdi

7 500 000

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 134 m²



Befaringsdato: 20.04.2026

Rapportdato: 26.04.2026

Oppdragsnr.: 18420-1705

Eiendomsverdi ref nr: GW8945

Autorisert foretak: Rypetakst AS




TAKSTTEAM
DRAMMEN AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



Lars Rype

lars@rypetakst.no

911 68 040

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2019

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige aluminiumsbeslag.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Utvendig aluminiumsbeslag på terrassedør.
Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk med liggende bord.
Utvendig felles trapp av støpt betong. limt fliser i trinn.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Stedvis litt knitring i parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
1. etg: det er registrert ca 7 mm avvik i entré og ca 8 mm avvik i stue.
Montert gasspeis i stue. Gassflaske i utvendig skap.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Måleresultat var 44 % rh ved 19 grader Celsius. Duggpunkt ved 7 grader Celsius.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Montert gasspeis i stue. Utvendig skap med gassflaske.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Utbygger vil gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ingen ytterligere dokumentasjon.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.
Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.

Stort bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekovn/micro, stekeovn, vindskap, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er avløpsrør av plast. Rørene er ikke sett, kun vurdert ut i fra alder.
Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filtere har blitt skiftet ca en gang pr. år.
Jevnlig service av anlegget bør påregnes.
Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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

[Gå til side](#)

Rekkverkshøyde på terrasse er 98 cm. Rekkverk skal være minimum 100 cm høyt.
Det er ikke fallsikring på murer i front av eiendommen.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	140 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	140 m ²
Totalpris	7 500 000

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 7 550 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

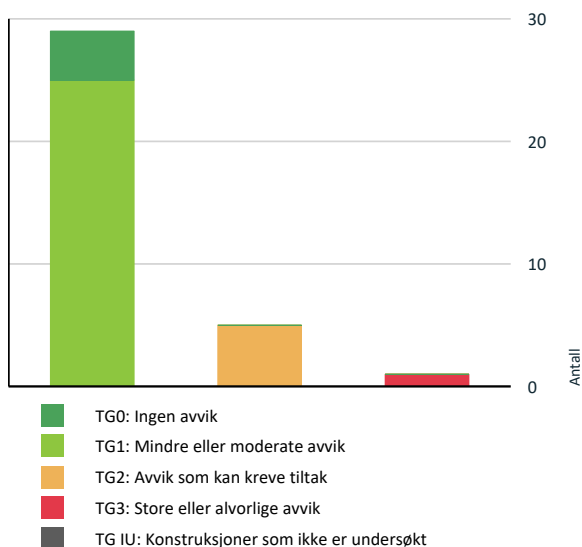
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det som er tegnet inn som kjøkken på tegninger er nå kjøkken og soverom.

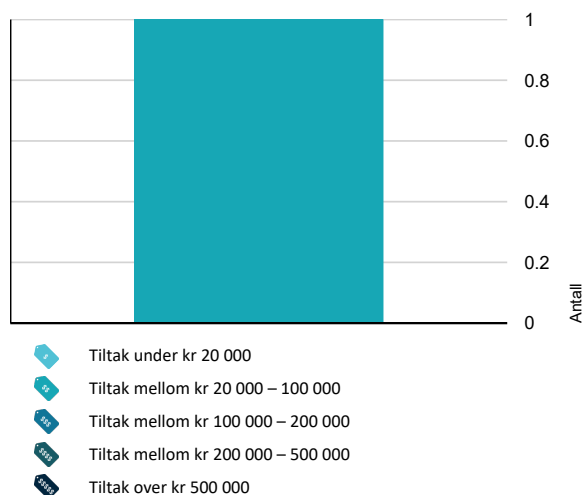
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten omhandler ikke leilighetens fellesdeler og det er kun en kontroll av innvendige overflater og innredninger. Det gjøres oppmerksom på at det ikke bestilt tilstandsrapport på tilleggsbygg som boder etc, kun bolig.

Rapporten er basert på opplysninger fra eier samt forhold registrert ved befaring. Befaringen er gjennomført med de begrensningene som følger av at boligen var møblert og bebodd. Det er ikke flyttet på møbler eller gjenstander. Oppgitte årstall i rapporten er basert på informasjon som fremkom ved befaring. Hvitevarer og lignende utstyr er ikke kontrollert eller funksjonsprøvd, og det gis derfor ingen garanti for deres tilstand eller funksjon. Det er ikke opplyst eller kjente nedgravde oljetanker på eiendommen.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. etasje høy > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje høy > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. etasje høy > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje høy > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1. etasje høy > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningsmurer som krever dette utifra dagens krav. [Gå til side](#)

! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2019

Kommentar

Anvendelse

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Utvendige aluminiumsbeslag.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Utvendig aluminiumsbeslag på terrassedør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse oppført i trekonstruksjon med adkomst fra stue. Rekkverk med liggende bord.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig felles trapp av støpt betong. limt fliser i trinn.

Vurdering av avvik:

- Betongtrapp har mindre sprekker/skader

Det er registrert noe bom under limt skifer på trappen.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Det bør utføres utbedring av bom under limt skifer for å hindre at fliser løsner og for å unngå ytterligere skader på trappen. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt risiko for vanninntrengning, frostsprengning og forverring av skadene over tid.



INNENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Stedvis litt knitring i parkett.
Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte plater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.
1. etg: det er registrert ca 7 mm avvik i entré og ca 8 mm avvik i stue.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Montert gasspeis i stue. Gassflaske i utvendig skap.

TG 0 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.
Målerresultat var 44 % rh ved 19 grader Celsius. Duggpunkt ved 7 grader Celsius.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Montert gasspeis i stue. Utvendig skap med gassflaske.

Tilstandsrapport



VÅTROM

1. ETASJE HØY > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Utbygger vil gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.
Ingen ytterligere dokumentasjon.



1. ETASJE HØY > VASKEROM

TG 3 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Det bør foretas fagmessig utbedring av våtromsplatene for å sikre at de er korrekt montert. Feilmonterte plater kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen, samt økt risiko for vanninntrengning i vegger og tilstøtende rom. Beskrivelsen går litt over i kategorien membran også, men er valgt å skrive under dette punktet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE HØY > VASKEROM

TE2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 5 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Det bør vurderes tiltak for å utbedre fallforholdene til sluk, for å unngå risiko for vannansamling og fuktskader i konstruksjonen. Mangelfullt fall kan føre til at vann ikke ledes effektivt til sluk, noe som øker faren for lekkasjer og skader på omkringliggende bygningsdeler.

1. ETASJE HØY > VASKEROM

TE1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE HØY > VASKEROM

TE1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har opplegg for vaskemaskin og skyllekar.

1. ETASJE HØY > VASKEROM

TE1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.

1. ETASJE HØY > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.



1. ETASJE HØY > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

1. ETASJE HØY > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE HØY > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Dusjvegg er montert til gulv med silikon, hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Dusjveggs montering med silikon hindrer fri avrenning til sluk utenfor dusjområdet. Dette bør utbedres for å sikre korrekt avrenning og redusere risiko for vannskader i tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE HØY > BAD

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

1. ETASJE HØY > BAD

📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdører trengs noe justering i bunn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dusjdørene bør justeres i bunn for å sikre korrekt funksjon og forhindre skade på dør eller gulv, samt redusere risiko for vannlekkasje til omkringliggende konstruksjon.

1. ETASJE HØY > BAD

📍 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.

1. ETASJE HØY > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.



1. ETASJE HØY > STORT BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Ferdigattest foreligger og utbygger har gjennom søknad om ferdigattest bekreftet at alle kontrollerklæringer foreligger og at bygget er oppført iht gitte tillatelser og gjeldende forskrifter.

Tilstandsrapport



1. ETASJE HØY > STORT BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

1. ETASJE HØY > STORT BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

1. ETASJE HØY > STORT BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.



1. ETASJE HØY > STORT BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE HØY > STORT BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Rommet er tilknyttet leilighetens balanserte anlegg.

1. ETASJE HØY > STORT BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Det ble ikke indikert fukt ved fuktsøk med Protimeter MMS3 med pigger.



KJØKKEN

1. ETASJE HØY > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjølfryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekovn/micro, stekeovn, vindskap, vannstoppsystem og komfyrvakt.



1. ETASJE HØY > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe ulyder i vifte ved start og stopp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Viften bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller byttes for å unngå ytterligere slitasje og mulig funksjonssvikt. Ulyder kan indikere mekaniske feil som over tid kan føre til redusert effekt eller driftstans, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Rørene er ikke sett, kun vurdert ut i fra alder.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Eier opplyser at filtrene har blitt skiftet ca en gang pr. år. Jevnlig service av anlegget bør påregnes.



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert luft-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskropp. Luft-til-luft-varmepumper har en forventet levetid på 12 til 15 år.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Skjult elektrisk anlegg. Sikringsskap med automatsikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

2018

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

Tilstandsrapport

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Nei
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei



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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye. Rekkverkshøyde på terrasse er 98 cm. Rekkverk skal være minimum 100 cm høyt. Det er ikke fallsikring på murer i front av eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende rekkverk/annen sikring på forstøtningmurer som krever dette utifra dagens krav.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Det er ikke rekkverk på høye forstøtningmurer i hagen. Kun en liten hekk. Dette er felles bygningsdeler.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningmur må settes opp/utbedres.

Rekkverkshøyden på terrassen bør økes til minimum 100 cm, og det bør monteres rekkverk eller annen forsvarlig sikring på forstøtningmurene i hagen.

Manglende eller for lave rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, noe som kan føre til personskade. Dette gjelder spesielt på felles bygningsdeler hvor flere personer ferdes.

Konklusjon og markedsvurdering

Hovedbyggets BRA/BRA-i

140 m²/134 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, Vaskerom, 3 Soverom, Garderobe, Stue, Kjøkken, 2 Bad, Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 7 500 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, borett, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 7 550 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

7 500 000

Konklusjon markedsverdi

7 500 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi (normal salgsverdi) skyldes markedstilpassing.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Brudeberget 31 ,3055 KROKSTADELVA 134 m ² 2019 3 sov	13-10-2021	7 590 000	7 500 000		7 500 000	55 970
2 Brudeberget 31 ,3055 KROKSTADELVA 134 m ² 2019 3 sov	11-10-2020	7 490 000	7 100 000		7 100 000	52 985
3 Brudeberget 31 ,3055 KROKSTADELVA 128 m ² 2019 2 sov	25-08-2020	5 990 000	6 100 000		6 100 000	47 656

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	38 400
Kommunale avgifter	Kr.	15 000
Vedlikehold, innvendig	Kr.	12 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	65 500

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 700 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 330 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	6 350 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 6 350 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	1 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 1 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	7 550 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

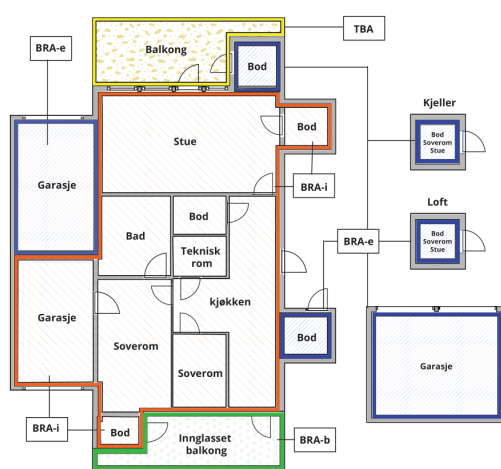
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avviki i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje høy	134			134	14
Felles garasjeetasje		6		6	
SUM	134	6			14
SUM BRA	140				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje høy	Entré, vaskerom, soverom, soverom 2, soverom 3, garderoberom, stue, kjøkken, bad, stort bad		
Felles garasjeetasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det som er tegnet inn som kjøkken på tegninger er nå kjøkken og soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Lars Rype	Takstingeniør
	Ole Peter Motzfeldt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	242	542		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Brudeberget 31

Hjemmelshaver

Motzfeldt Ole Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i etablert boligområde i Krokstadelva med kort vei til butikker, flere typer serviceinstitusjoner og kjøpesenter. Kort vei til skole, idrettsplass, forretninger og buss. God bussforbindelse til Hokksund og Drammen.

Adkomstvei

Offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område avsatt til bolig i kommuneplanen.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med gressplen og beplantninger.
2 parkeringsplasser i felles garasjekjeller. Montert elbillader.

Tinglyste/andre forhold

Ved henvendelse til megler eller selger oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Eventuelle pålegg for eiendom er ikke fremlagt eller opplyst om ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Storebrand Forsikring	1266917			

Kommentar

Forsikring er felles for borettslaget. Taksten forutsetter at eiendommen er tilstrekkelig forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringskjema	14.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	14.04.2026		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	20.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på alder, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Ole Peter Motzfeldt

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Brudeberget 31

3055 Krokstadelva

3301-242/542/0/1



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Ja**

- Liten sprekk i vask på hovedbad
- På lite bad er hull etter feilboring tettet med silikon (vært slik siden leiligheten var ny)
- List i bunn på lite bad har vært løs, denne er limt av eier
- Det er byttet trykktanker på varmtvannbereder. Trykket bør sjekkes innimellom. Uført av Krokstad Rør
- Merker og flekker på fliser på vaskerom som ikke lar seg fjerne

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

- Ulyd i ventilator på kjøkken ved start og stopp.
- Det er gjeving byttet filter på ventilasjonsanlegg, men ingen serviceavtale
- Det er ikke utført ekstern service på varmpumpe

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Gasspeis kan være vanskelig å starte første gang hvis den har stått lenge.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Ja**

Noe rotete naboeiendommer (ikke nærmeste)

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

- Knirk i kjøleskapsdør på kjøkken
- Løs terskel inn til hovedbad (det har vært tilsvarende på bad 2, men det er utbedret)
- Slitt og delvis ødelagt list på gulv mellom kjøkken og stue
- Flekker på platetopp og glassdør i komfyr som ikke lar seg fjerne
- Dørhåndtak i leiligheten løsner stadig, og må skures til. Dette har ført til noe slitemerker på dørene
- Fest til sidefelt på dør inn til styre virker ikke i bunn
- Noe knirk i parkettgulv (særlig i gang)
- Slange til sentralstøvsuger er noe ødelagt
- Garasjeport kan være noe treg (særlig på vinter). Kun en åpner



Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på [fremtind.no](https://www.fremtind.no).

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

BRUDEBERGET 31

Nabolaget Prestbråten/Nedre Eiker kirke - vurdert av 39 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



OFFENTLIG TRANSPORT

Ødegården	7 min
Linje 51, 51N, 54, 56, 57, 139	0.6 km
Mjøndalen stasjon	6 min
Linje R12, R13	2.3 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

SKOLER

Stenseth skole (1-7 kl.)	16 min
192 elever, 12 klasser	1.1 km
Krokstad skole (1-7 kl.)	18 min
502 elever, 24 klasser	1.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
360 elever, 19 klasser	1.1 km
Åssiden videregående skole	9 min
1020 elever, 68 klasser	6.2 km
Eiker videregående skole	14 min
400 elever, 15 klasser	8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge St1 Mjøndalen	19 min
------------------------	--------



OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 90/100



KVALITET PÅ SKOLENE

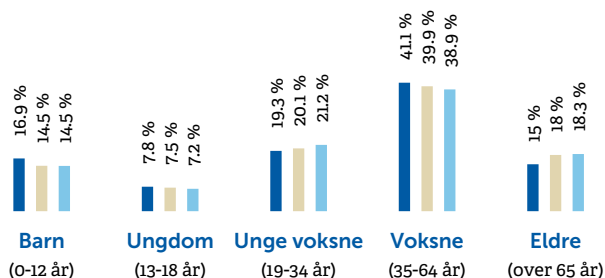
Veldig bra 79/100



NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Prestbråten/Nedre Eiker k...	1 565	611
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Møllenhof barnehage (1-5 år)	7 min
70 barn	0.6 km
Stenseth barnehage (1-5 år)	13 min
72 barn	1 km
Solbergmoen sprelloppbarnehage (0-5 ...)	20 min
93 barn	1.8 km

DAGLIGVARE


Kiwi Nybruveien	7 min
PostNord, søndagsåpent	0.6 km
Price	8 min



PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

 1. Egen bil

 **TURMULIGHETENE**
Nærhet til skog og mark 93/100

 **GATEPARKERING**
Lett 86/100

 **TRAFIKK**
Lite trafikk 85/100

SPORT

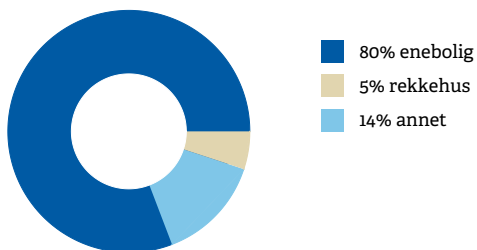
 **Møllenhoff balløkke** 7 min 
Ballspill 0.6 km

 **Stenseth skole** 16 min 
Aktivitetshall, ballspill 1.1 km

 **Sporty24 Mjøndalen** 21 min 

 **Olympus Solbergelva** 6 min 

BOLIGMASSE



” «Barnevennlig»

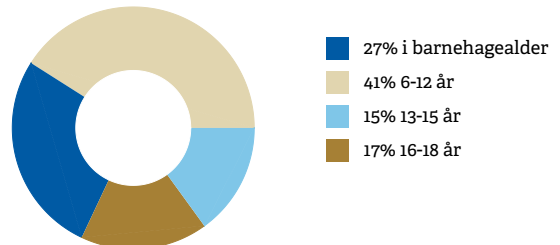
Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

 **Buskerud Storsenter** 20 min 

 **Apotek 1 Buskerud Storsenter** 20 min 

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn




Flerfamilier




0%

43%

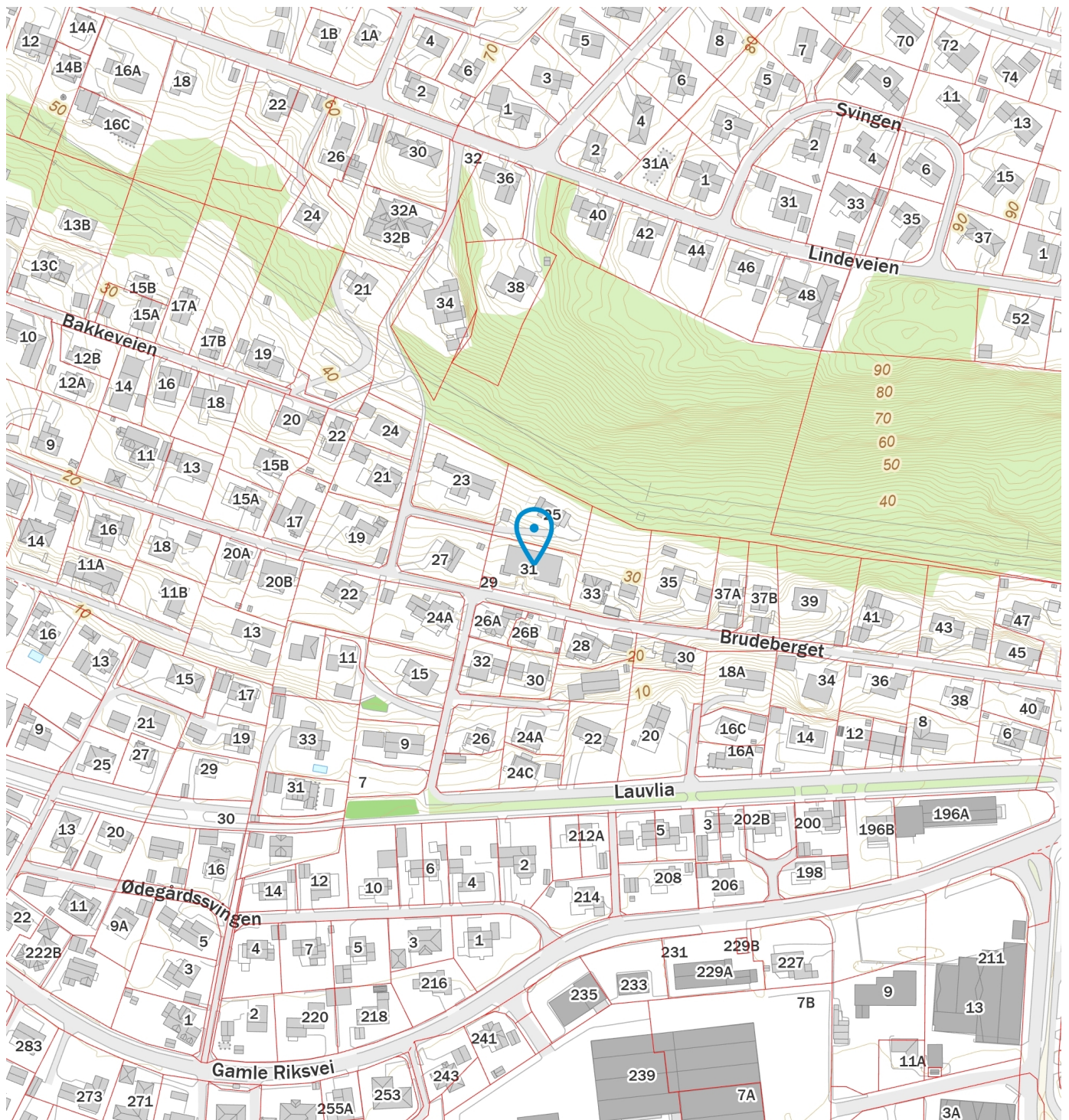
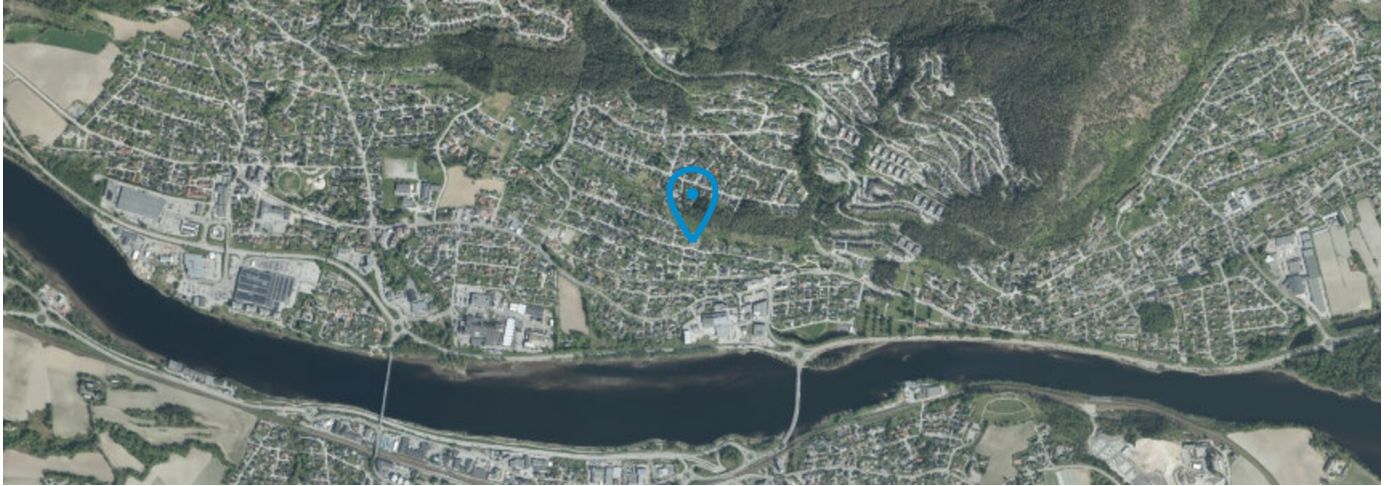
 Prestbråten/Nedre Eiker kirke

 Drammen

 Norge

SIVILSTAND


		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



Forretningsførerinfo

Oppdragsnummer: 2869260063

EiendomsMegler **1**

 **Brudeberget 31**
3055 KROKSTADELVA

 15.04.2026

knr: 3301

snr: 1

bnr: 542

gnr: 242

Ole Peter Motzfeldt

Selger

Fellesutgifter og andre kostnader/formue

Fellesutgifter pr. måned

Kr.: 3200

Forfallsdato

1. hver måned

Fellesutgiftene inkluderer:

Strøm fellesarealer, utvendig vedlikehold, heis service, gebyr heiskontrollen, filter til ventilasjon etc.

Felleskostnadenes fordeling på ulike poster pr. mnd. hhv. renteutgifter, avdrag og driftsutgifter:

Se oversendt detaljregnskap

Er det noen restanse?

Nei

Avregner sameiet/forretningsfører fellesutgiftene mellom kjøper og selger?

Nei

Er det vedtatt endring av fellesutgiftene eller er det iverksatt tiltak som kan medføre endring?

Nei

Betales det andre faste kostnader som ikke inngår i felleskostnadene?

Nei

Følger det med en andel formue til denne seksjonen?

Informasjon om sameiet

Sameiets navn: Brudeberget 31 Boligsameie

Organisasjonsnummer: 932032813

Forsikringsselskap: Storebrand

Polisenummer: 1266917

Har sameiet mottatt nabovarsel?

Nei

Er det øvrige opplysninger eller forhold som styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om?

Beskriv, for eks. planlagt fremtidig
vedlikehold, rapporter om byggets tilstand,
infrastruktur som må oppdateres, offentlige

Nei

pålegg, kjente tvister, pågående forsikringssaker eller skadedyrrelaterte tiltak som kan gi økte fellesgjeld/månedlige kostnader.:

Parkering og garasje

Følger det parkeringsplass med boligen?

Ja

Hvilken type parkering er det?

Beskriv, for eks. utvendig biloppstillingsplass, garasje, carport osv.: 2 p-plasser i p-kjeller

Beskriv parkeringens eierform

For eks. eiet, leiet eller bruksrett. : Sameie

Annen relevant informasjon om parkeringsforhold

Beskriv, for eks. Parkeringsdekning, venteliste, gjesteparkering, fordeling av parkeringsplasser, nr. på parkeringsplass, evt. kostnader etc.: 4 faste p-plasser for gjester i tillegg til 2 p-plasser for hver leilighet

Er det mulig med el-bil lading i sameiet?

Ja

Kostnader og annen relevant informasjon om el-bil lading

Beskriv: Strøm til elbil lader dekkes direkte av hver boligeier

Godkjenning/forkjøpsrett/utleie/dyrehold

Er det forkjøpsrett i sameiet?

Nei

Kreves styregodkjenning av ny eier?

Nei

Er utleie tillatt?

Ja

Evt. vilkår for utleie?:

Er dyrehold tillatt?

Ja

Hvordan praktiseres dyreholdet?: ?

Lån og andel fellesgjeld

Hvor mange långivere har sameiet?

Ingen

Gebyr

Skal det betales eierskiftegebyr til forretningsfører?

Nei

Skal det betales gebyr for innhenting av disse opplysningene?

Nei

Eventuelle andre gebyrer

Nei

Dette skjemaet har blitt fylt ut av:

BRUDEBERGET 31 SAMEIE**2025**

	<u>Budsjett</u>	<u>Regnskap</u>	<u>Avvik</u>
Forsikring	kr 15 000	kr 15 401	kr 401
Renovasjon	kr 14 900	kr -	kr -14 900
Strøm fellesareal	kr 25 000	kr 19 623	kr -5 377
Vann/kloakk	kr 4 000	kr 3 749	kr -251
Service heis	kr 21 300	kr 32 310	kr 11 010
Filterskift ventilasjon	kr 3 000	kr 2 123	kr -877
Trappevask 45 ganger	kr 30 000	kr 34 200	kr 4 200
Vindusvask 2x	kr 4 500	kr 3 000	kr -1 500
Blomster/vedlikehold	kr 17 000	kr 9 916	kr -7 084
Snømåking	kr 12 500	kr 5 906	kr -6 594
Bankgebyr	kr 150	kr 89	kr -61
Div. utlegg/rep.	kr 10 000	kr 5 912	kr -4 088
	<u>kr 157 350</u>	<u>kr 132 229</u>	<u>kr -25 121</u>

Fellesutgifter	135/554	Seksjon 1	kr 3 195	24 %	kr 3 200
	135/554	Seksjon 2		24 %	kr 3 200
	142/554	Seksjon 3	kr 3 361	26 %	kr 3 400
	142/554	Seksjon 4		26 %	kr 3 400

Sum kr 158 400

BUDSJETT BRUDEBERGET 31 SAMEIE	2026
---------------------------------------	-------------

	<u>Budsjett</u>	<u>Regnskap</u>	<u>Avvik</u>
Forsikring	kr 15 000	kr 9 198	kr -5 802
Strøm fellesareal	kr 25 000	kr 8 376	kr -16 624
Vann/kloakk	kr 4 000	kr -	kr -4 000
Service heis	kr 22 369	kr 27 356	kr 4 987
Filterskift ventilasjon	kr 3 000	kr -	kr -3 000
Trappevask 45 ganger	kr 30 000	kr 4 125	kr -25 875
Vindusvask 2x	kr 4 500	kr -	kr -4 500
Blomster/vedlikehold	kr 17 000	kr 653	kr -16 347
Snømåking	kr 12 500	kr 7 563	kr -4 937
Bankgebyr	kr 150		kr -150
Div. utlegg/rep.	kr 10 000	kr 25 998	kr 15 998
	<u>kr 143 519</u>	<u>kr 83 269</u>	<u>kr -60 250</u>

Fellesutgifter	135/554	Seksjon 1	kr 2 914		kr 3 200
	135/554	Seksjon 2			kr 3 200
	142/554	Seksjon 3	kr 3 066		kr 3 400
	142/554	Seksjon 4			kr 3 400

Sum kr 158 400

VEDTEKTER

for

BRUDEBERGET 31 BOLIGSAMEIE

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med etableringen av sameiet.

1. Navn

1-1 Navn, forretningskontor og formål

Sameiets navn er Brudeberget 31 Boligsameie
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens interesser og administrasjon av eiendommen, som seksjonseierne benytter i fellesskap og som ikke er knyttet til den enkelte eierseksjon eller kun benyttes av den enkelte seksjonseier.

1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet består av 4 boligseksjoner på eiendommen gnr. 242 bnr. 542 i Drammen kommune.

Eierseksjon/seksjon og bruksenhet brukes synonymt nedenfor. Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, samt en eller flere seksjonerte tilleggsdeler. Sameierbrøken er fastsatt etter hoveddelens bruksareal (BRA), eksklusive balkonger/terrasser og utvendige boder. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning, med egen inngang fra fellesareal. Seksjonerte tilleggsdeler omfatter bod og p-plasser i p-kjeller.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

Den enkelte seksjonseier disponerer fritt over egen seksjon med de begrensninger som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven. Seksjonseier kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

3. Bruken av fellesarealene og den enkelte bruksenhet

3-1 Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte..

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet.

Alle installasjoner/utstyr på fellesarealer, inkludert fasader, krever forhåndsøknad og samtykke fra styret, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, utvendige markiser/screens, sol/vindavskjerming, utvidelse av terrasse, innglassing, ekstra utelys, oppsetting/endring av utvendig skillevegg mellom terrasser, oppsetting av utvendig bod eller lignende.

Kostnader til demontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, jfr. forrige avsnitt, skal belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Styret eller sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler.

4. Parkering

4-1. Parkering i felles parkeringanlegg.

Den enkelte seksjonseier har parkering i p-kjeller som de har fått tildelt av utbygger ved kjøp av seksjonen. Det tildeles 2 p-plasser for eierseksjoner 1, 2 og 4. HC-plass disponeres av seksjon 3 inntil denne kreves disponert etter bestemmelsene i pkt. 4-4 av annen seksjonseier. HC plass byttes da med seksjonseier nr. 3 med tidligere tildelt p-plass til eierseksjonen.

Utleie til personer eller selskaper utenfor sameiet er ikke tillatt. Sameiet kan lage egne regler for utleie av p-plassene.

Gjeste parkeringsplasser utomhus er fellesareal og disponeres av sameiet i fellesskap.

4-3 Ladepunkt for el-bil.

En seksjonseier kan anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

4-4 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne ikke allerede disponerer en parkeringsplass i felles p-anlegg. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Retten gjelder bare parkeringsplassen som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

5. Vedlikehold

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som:

- a) inventar
- b) apparater, f.eks. brannslukningsapparat
- c) utstyr som vannklosett, varmtvannsbereider, badekar og vasker
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring etter inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseieren er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter i egen eierseksjon.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong/terrasse eller lignende som ligger til bruksenheten.

Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør og ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i henhold til denne bestemmelse. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jfr. eierseksjonsloven §34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper.

Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jfr punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skal per vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiet vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i andre ledd. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jfr. eierseksjonsloven §35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

Kostnader som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader.

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken, dog med de unntak som er nevnt nedenfor

Følgende kostnader skal fordeles mellom seksjonseierne med lik del på hver seksjonseier:

- Forretningsførsel
- Revisjon
- Styrehonorar

Følgende kostnader er ikke en del av felleskostnadene, og betales av den enkelte seksjonseier:

- Eiendomsskatt
- Innboforsikring
- Strømførbuk og V/A i egen seksjon
- Kabel-TV og bredbånd

6-2 Betaling av felleskostnader

Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned eller kvartalsvis betale et akontobeløp fastsatt av styret eller seksjonseierne på årsmøtet, for å dekke sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle vært betalt etter at det er kommet inne en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelse utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7. Pålegg om salg og fravikelse - Mislighold

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

7-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret - sammensetning

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 styremedlemmer. Det vil si at alle 4 eierseksjonene skal representeres i styret. Det kan velges varamedlemmer.

Personer fra utbygger vil utgjøre styret frem til alle leiligheter er solgt.

Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmene er to år hvis ikke årsmøtet bestemmer noe annet. Styremedlemmer og varamedlem kan gjenvelges.

Styret skal velges av årsmøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Årsmøtet velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

8-2 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styremøtet velge en møteleder.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene. Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Representasjon og fullmakt

Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av to styremedlemmer i fellesskap.

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet på årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

9. Årsmøtet**9-1 Myndighet**

Årsmøtet har den øverste myndighet i sameiet.

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for sameiermøtet

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet..

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

Sameiermøtet skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan ikke være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig varsel til forretningsføreren.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2, 1. avsnitt.

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår

- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

Årsberetning regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelig i årsmøtet.

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta på årsmøtet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

9-6 Møteledelse og protokoll.

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst en seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet.

I årsmøtet har hver seksjon en (1) stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet.

- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- c) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven §20 annet ledd annet punktum.
- d) endring av vedtektene.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak.

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedel av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltakene etter forrige avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere.

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om :

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om:

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller en nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.
- d) Pålegg eller krav etter eierseksjonslovens §§38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.06.2017 nr.65.

Vedlegg: Brev fra forretningsfører

EiendomsMegler **1**

Brudeberget 31 - gnr. 242, bnr. 542, snr. 1 (Ideell andel 1/1) i Drammen kommune

Vi viser til brev vedrørende ovennevnte leilighet og gir følgende opplysninger:

Kryss av:

<input checked="" type="checkbox"/>	Siste års regnskap med årsberetning følger vedlagt	
	Referat fra siste årsmøte følger vedlagt	
<input checked="" type="checkbox"/>	Budsjett for inneværende år følger vedlagt	
	Kopi av styrevedtak som har interesse for ny eier følger vedlagt	
<input checked="" type="checkbox"/>	Vedtakter	
Velforeningsavgiften er p.t. kr.	pr. <input type="checkbox"/> mnd <input type="checkbox"/> kvartal <input type="checkbox"/> halvår	Betalt til og med (dato)
Alt.: (Skal kun stå der velforeningen/huseierlaget har tinglyst pant i eiendommen. Fjern da siste avsnitt!)		
Uoppgjorte krav er p.t. kr.		
Hva dekker avgiften?		
Foreligger det planer som kan medføre endringer av disse?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, antatt endring:
Overdragelsesgebyr	Kjøper: Kr	Selger: Kr
Ev. andre opplysninger:		

Kontaktinfo:

Navn:

KJELL ØYERBY

Adresse:

BRUDEBERGET 31, 3055 KROKSTADELVA

Telefon:

992-81290

E-post:

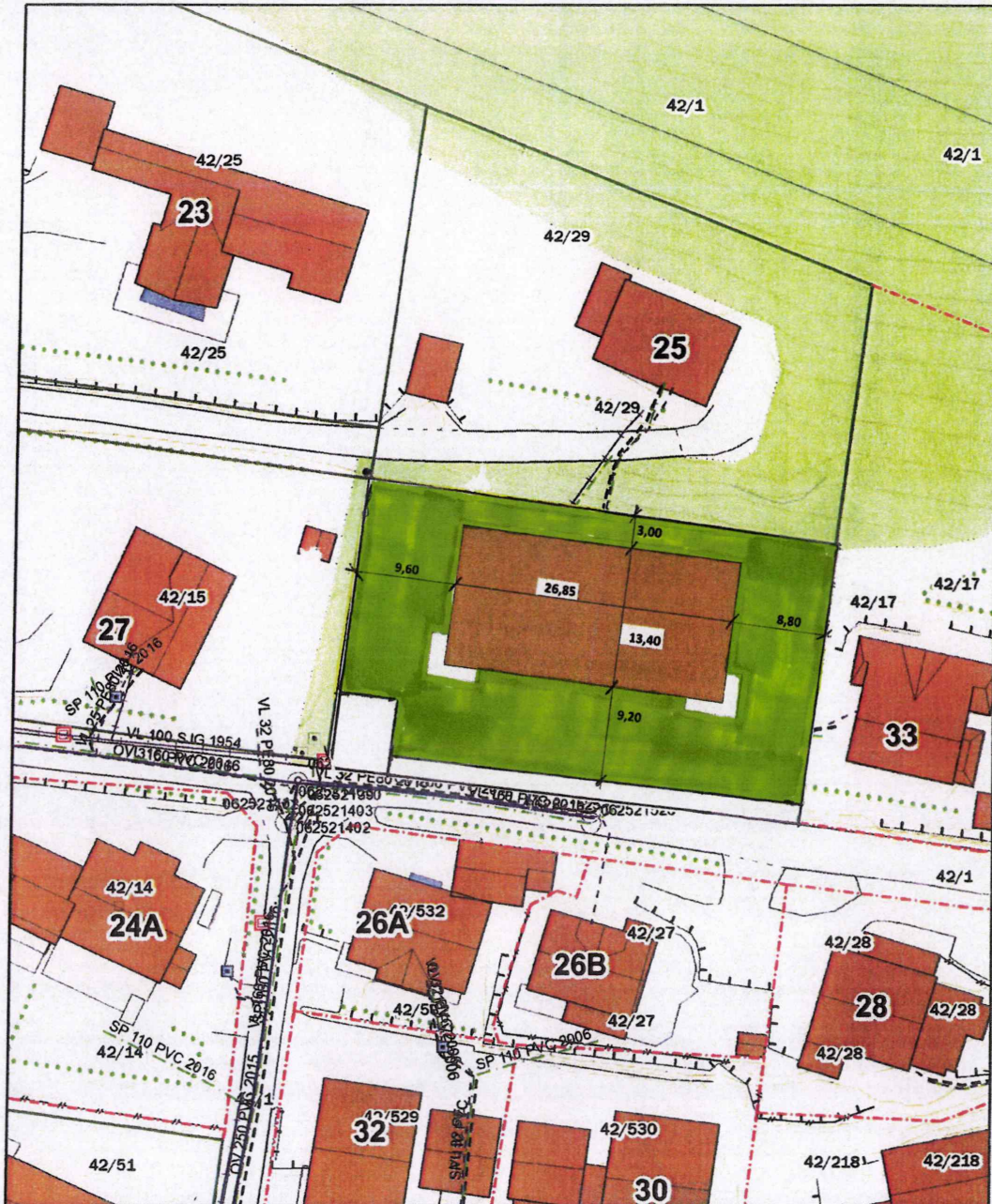
kjell@lindebyggeiendom.no




For

Sted, dato: KR. ELVA 14/4-26

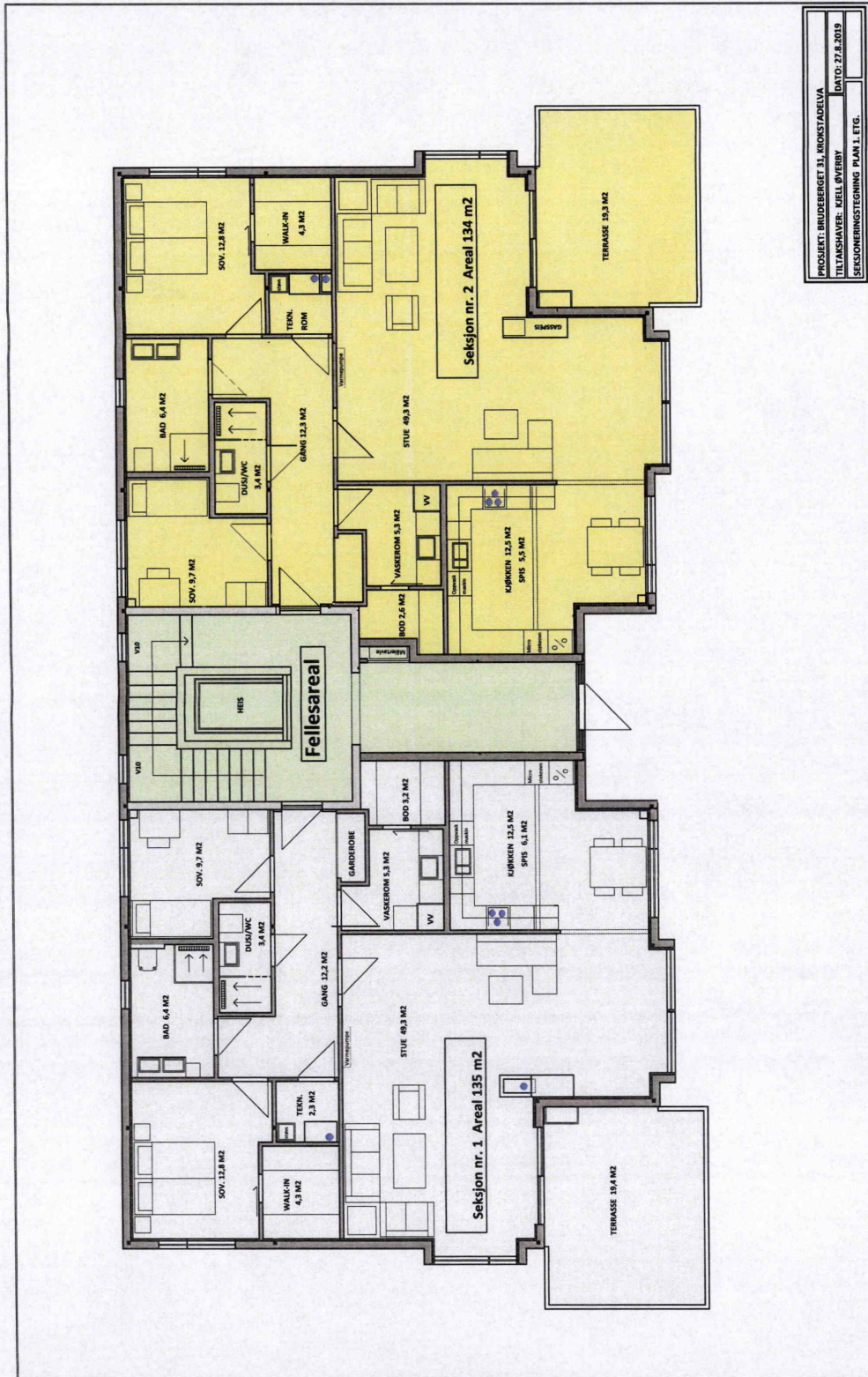
Signatur:



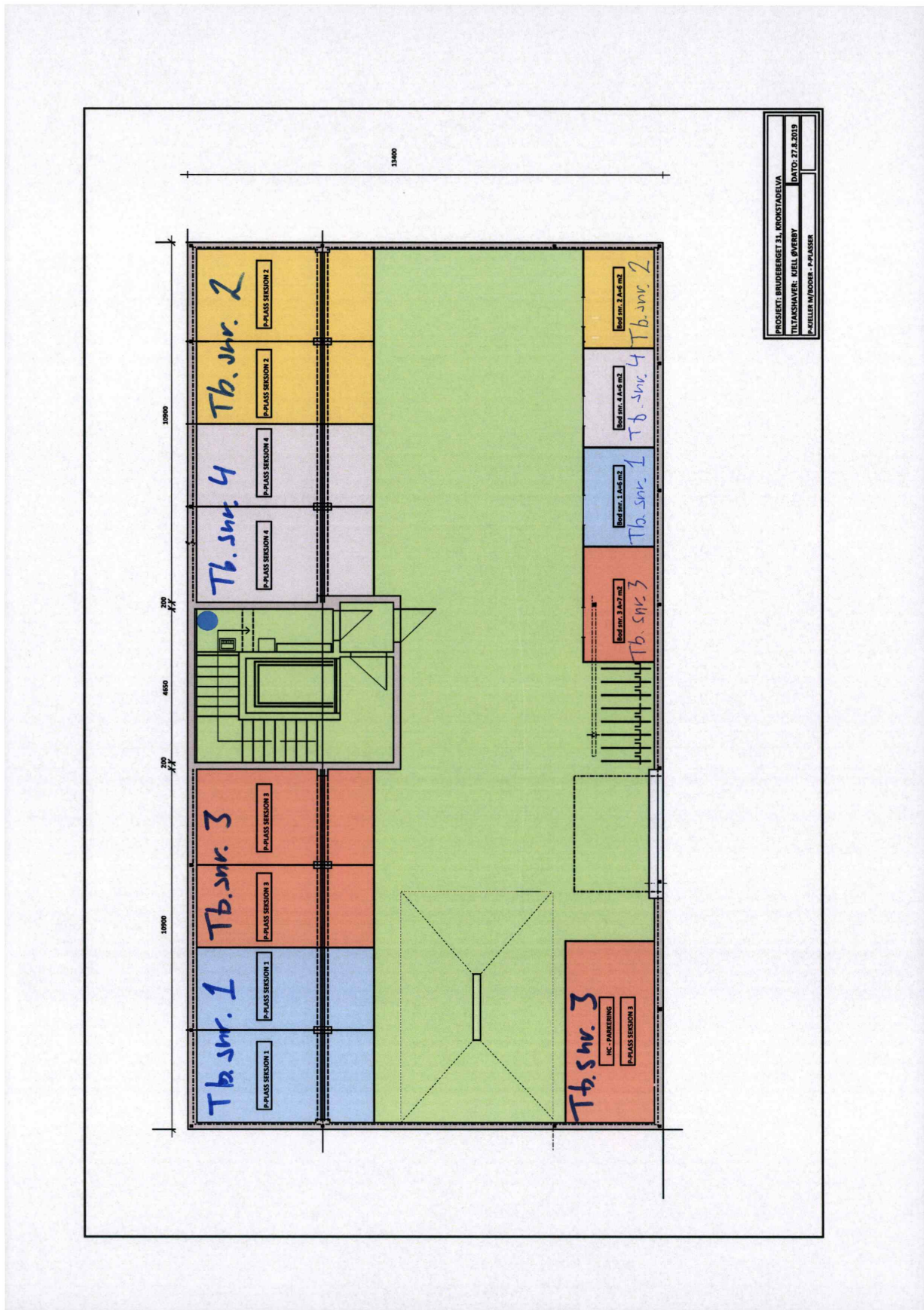


 NEDRE EIKER KOMMUNE	SITUASJONSPLAN		
	BRUDEBERGET 31, KR.ELVA GNR/BNR 42/542 + 543		
Dato: 17.07.2018			Målestokk:
Sign: Kjell Øverby			1: 500

Det tas forbehold om evt. feil/mangler i kartgrunnlaget. I forbindelse med prosjektering/anleggsarbeid må aktuelle faginstans i kommunen kontaktes.



PROSJEKT: BRUDEFERGET 31, KRONSTADELVA
 TILTAKSHAVER: KJELL ØYERBY
 DATO: 27.8.2019
 SEKSJONERINGSTEGNING PLAN 1. ETG.





Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom: Gnr: 242 Bnr: 542 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Brudeberget 31
3055 KROKSTADELVA

Annen info:



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

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

KJELL ØVERBY
Lindeveien 32A
3055 KROKSTADELVA

Dato: 20.11.2019
Saksnr.: BYGG-19/00974-2
Deres ref.:

Brudeberget 31 A og B - vedtak om ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 42/542/0/0
Brudeberget 31
Tiltakshaver: KJELL ØVERBY

ADMINISTRATIVT VEDTAK:

Ferdigattesten for tiltak godkjent 10.09.18 for oppføring av firemannsbolig med parkeringskjeller og forstøtningsmur gis i henhold til ferdigmelding mottatt 11.11.19.

I den innsendte sluttokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig kontrollerende for utførelsen at sluttkontrollen ikke har avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest, jf. byggesaksforskrift § 8-1.

Gebyr:

Gebyr blir beregnet etter gjeldende gebyrregulativ. Gebyrregulativet kan ses på Nedre Eiker kommunes hjemmesider. Gebyret følger direkte av gebyrregulativet, og kan ikke påklages.

Beregnet gebyr i saken er:

3.4.1	Behandlingsgebyr ferdigattest (NEK)	kr.	2 765,-
-------	-------------------------------------	-----	---------

Faktura ettersendes. Av miljøhensyn blir det belastet et fakturagebyr på alle fakturaer som sendes ut på papir. Du kan enkelte slippe gebyret, ved å etablere eFaktura og AvtaleGiro i din bank.

Klageadgang:

Saken er behandlet administrativt etter fullmakt fra rådmannen i samsvar med delegasjonsreglement for Nedre Eiker kommune.

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen i Oslo og Viken, jf. plan- og bygningslovens § 1-9 og forvaltningslovens § 29. En eventuell klage skal stiles til Nedre Eiker kommune. Frist for å klage er 3 uker fra vedtaket blir mottatt. Orientering om hvordan man går fram ved en klage kan fås ved henvendelse til Nedre Eiker kommune, samfunnsutvikling, byggesaksavdelingen.

Med hilsen

Jade Irene Winther Kristiansen
Avdelingsleder byggesak

Helene Stake
Senior byggesaksbehandler

Samfunnsutvikling

Byggesak	Postadresse	Besøksadresse	Telefon +47 32 23 25 00
Organisasjonsnummer	Postboks 399	Gamle rådhusgata 2	post@nedre-eiker.kommune.no
841 088 832	3051 MJØNDALEN	3050 MJØNDALEN	www.nedre-eiker.kommune.no

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrifter

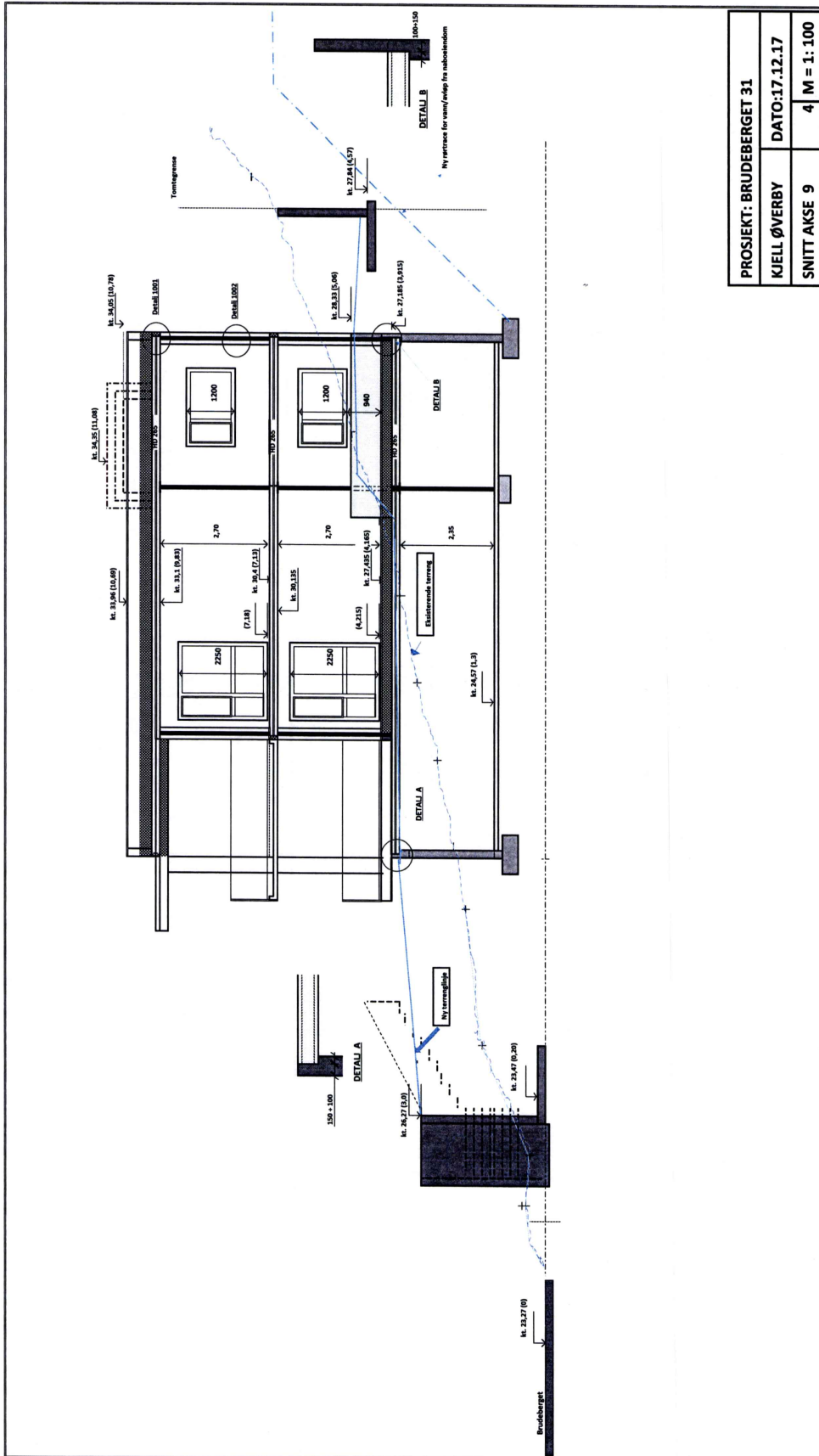


PROSJEKT: BRUDBERGET 31, KRONSTADDELA
 UTTAKSMÅLER: KJELL ØVERBY
 DATO: 30.1.2018
 PLAN 1. ETG.
 002 M = 1 : 100

E-3



E-4

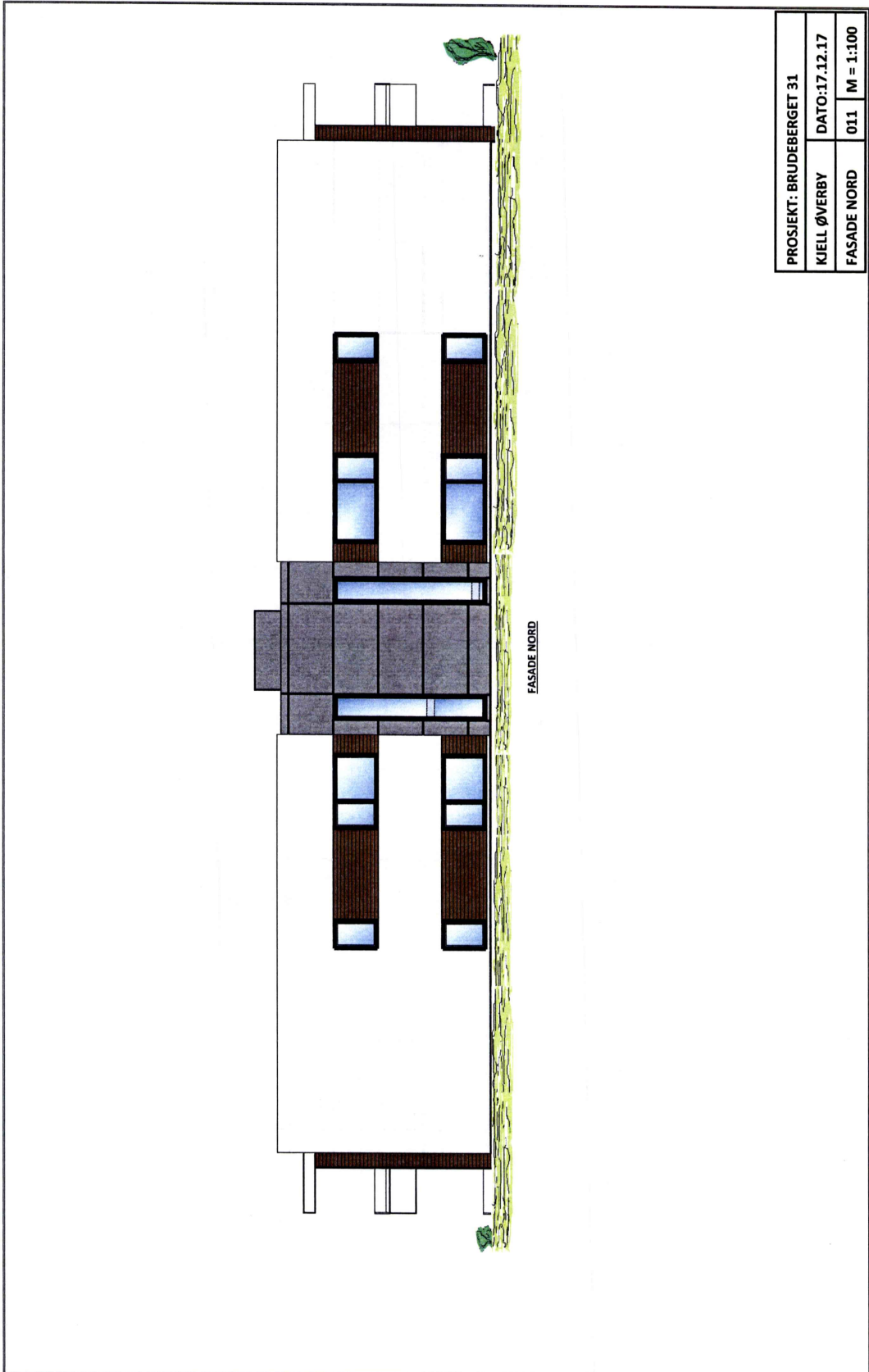


E-S



FASADE SØR

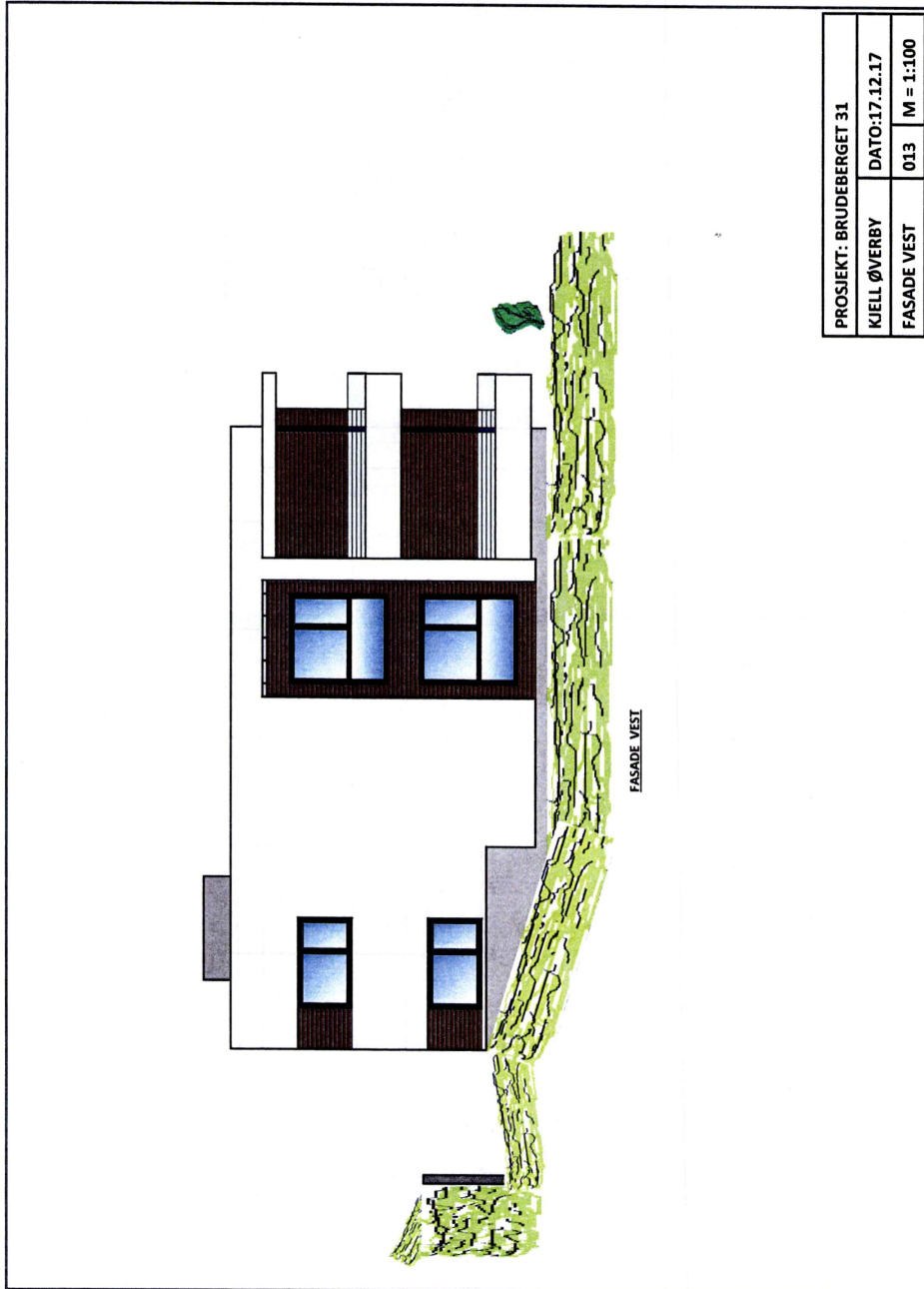
E-6



E-7



PROSJEKT: BRUDEBERGET 31	
KJELL ØVERBY	DATO:17.12.17
FASADE ØST	M = 1:100



PROSJEKT: BRUDEBERGET 31	
KJELL ØVERBY	DATO:17.12.17
FASADE VEST	013 M = 1:100



Drammen
kommune

Kommuneplan

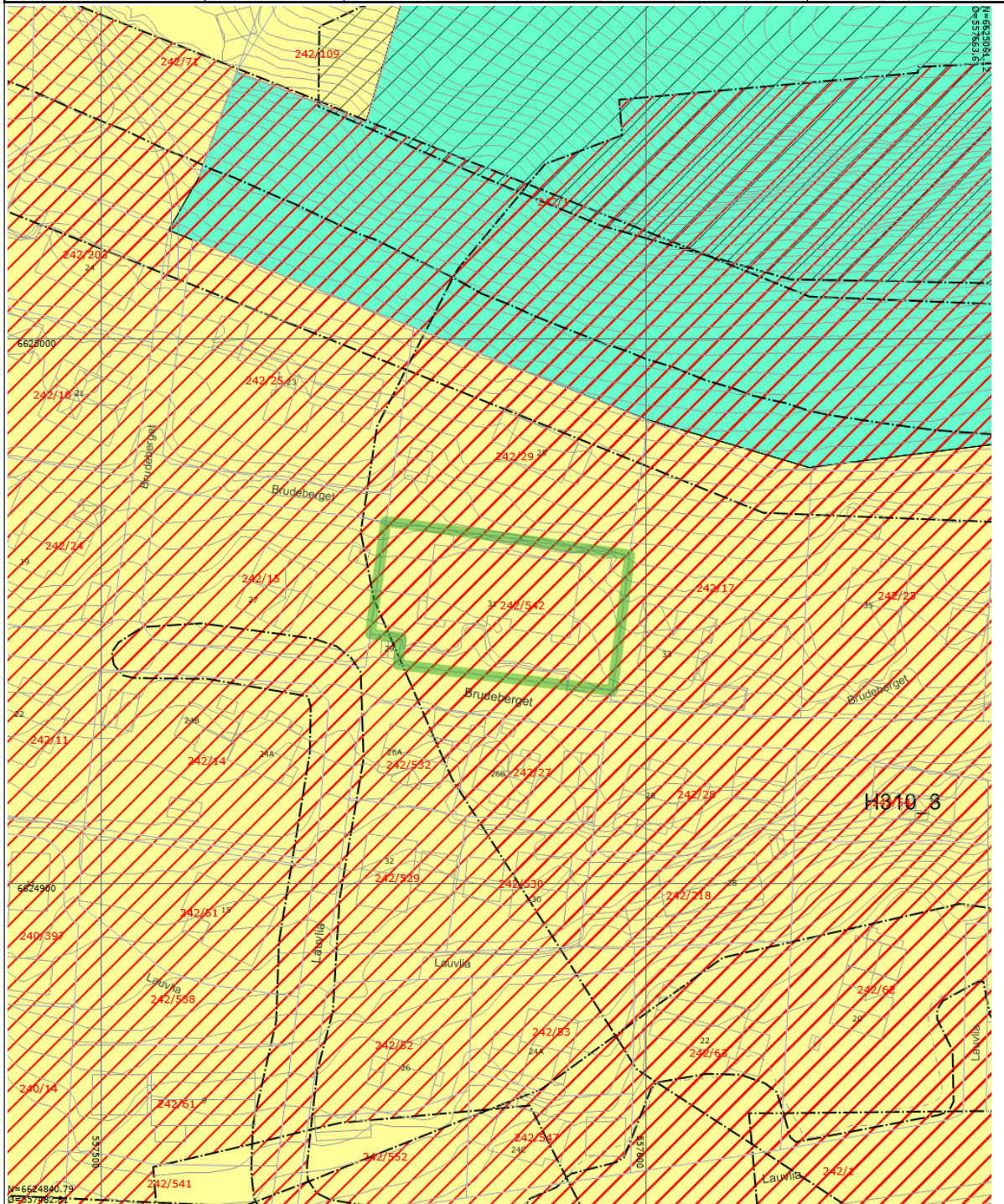
Eiendom: Gnr: 242 Bnr: 542 Fnr: 0 Snr: 1

Adresse: Brudeberget 31
3055 KROKSTADELVA






















Annen info: Kommuneplanens arealdel for Drammen komm



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 Udefinert bygning	 Bygning	 Gang- og sykkelveg
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	 KpOmråde kommuneplan gjeldende
Eiendomsteig	 Grense for arealformål	 Grense for angitt hensynsoner
 Grense for faresoner	 Bevaring naturmiljø	 Ras- og skredfare
 Flomfare	 Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Blågrønnstruktur - Nåværende		

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-242/542/0/1, Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	06.04.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	06.04.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.24 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.76 km
Flomfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.06 km
Forurenset grunn	06.04.2026	Ikke funnet	0.63 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.04.2026	Ikke funnet	0.49 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	06.04.2026	Ikke funnet	0.24 km
Skredfaresoner	06.04.2026	Ikke funnet	31.9 km
Stormflo	06.04.2026	Ikke funnet	0.34 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.02 km

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





Aktsomhetsområder for snøskred

Sist sjekket: 23.02.2026

Aktsomhetssone for snøskred Nei S3 **S2 uten skogeffekt** S2 med skogeffekt



Tegnforklaring

	Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) med skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 2 (S2) uten skogeffekt		Aktsomhetssone sikkerhetskl. 3 (S3)
	Skog som reduserer skredfare				

Beskrivelse

Aktsomhetskart for snøskred er et GIS-generert landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være snøskredutsatt. Aktsomhetskartet ble ferdigstilt i 2023 med ny metodikk. Kartet er utviklet av Norges Geotekniske Institutt (NGI) og blir forvaltet av NVE.

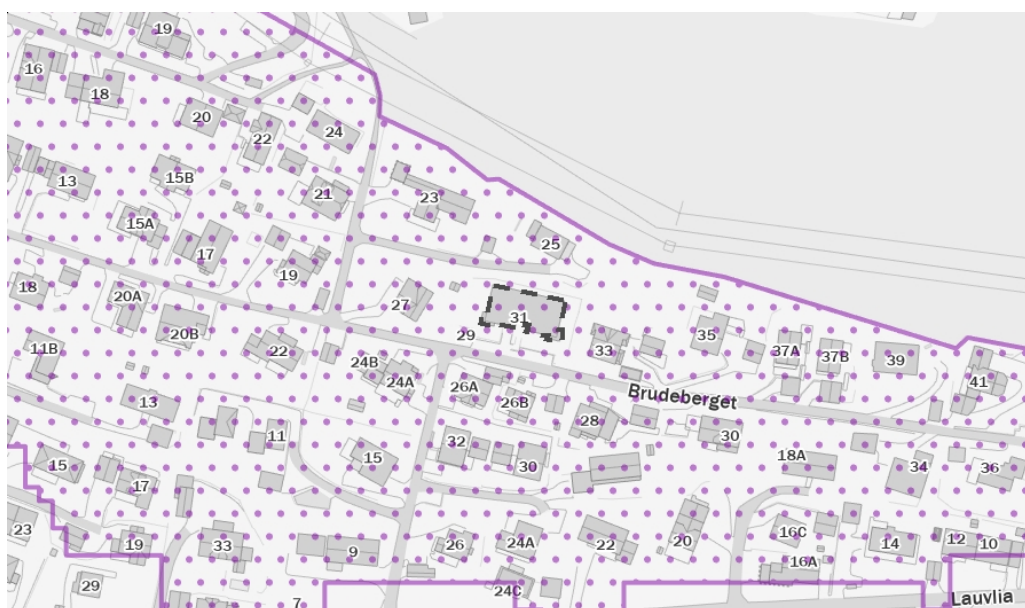
Nye aktsomhetskart for snøskred 2023 finnes i tre forskjellige utgaver. Aktsomhetskart snøskred S3 til bruk i kommuneplan for å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S3. Kartet er sammensatt av aktsomhetskart for snøskred fra 2010 og Aktsomhetskart for snøskred S2 uten skog fra 2023. Aktsomhetskart snøskred S2 uten skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til og med sikkerhetsklasse S2 uten å måtte båndlegge skog. Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt til å avklare sikkerhet for bygg opp til sikkerhetsklasse S2, dersom skogen sin sikringseffekt er sikret.

For å bruke Aktsomhetskart snøskred S2 med skogeffekt, må hogsten i aktuelle skogområder reguleres for å sikre at sikringseffekten av skogen ikke forsvinner ved hogst. Enkelte skred kan gå lenger enn aktsomhetskartene, derfor er det viktig å også bruke informasjon om tidligere skredhendelser i arealplanlegging. Aktsomhetskartene tar ikke inn effekten av skredvind som kan føre til store skader i enkelte skredløp.






Kilde: Norges Geotekniske Institutt (NGI) og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Kvikkleire

Sist sjekket:	06.04.2026			
Aktshetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

 Ingen risiko for skred	 Lav risiko for skred	 Middels risiko for skred	 Høy risiko for skred	 Aktshetsområde
--	--	--	--	--

Beskrivelse

Kartene gir en oversikt over soner med potensiell fare (aktshetsområder) for større kvikkleireskred. Sonene er identifisert og avgrenset ved kvartærgeologisk kartlegging (for å identifisere områder med marin leire), geoteknisk vurdering av topografi og grove, geotekniske undersøkelser. Sonene omfatter løsneområder for kvikkleireskred (områder som kan gli ut) og utløpsområder (områder som kan rammes av skredmasser) for nye kartlegginger. For identifiserte soner som kun inneholder løsneområder, må utløpsområdene vurderes særskilt. De identifiserte kvikkleiresonene er klassifisert i tre faregradsklasser (høy-, middels- og lav faregrad), basert på topografiske, geotekniske og hydrologiske kriterier. Sonene er videre klassifisert i tre konsekvensklasser (høy-, middels- og lav konsekvensklasse) avhengig av konsekvenser som et skred i sonen vil ha på bebyggelse og infrastruktur. Sonene er deretter klassifisert i fem risikoklasser, utledet fra faregrads- og konsekvensklassifiseringen.

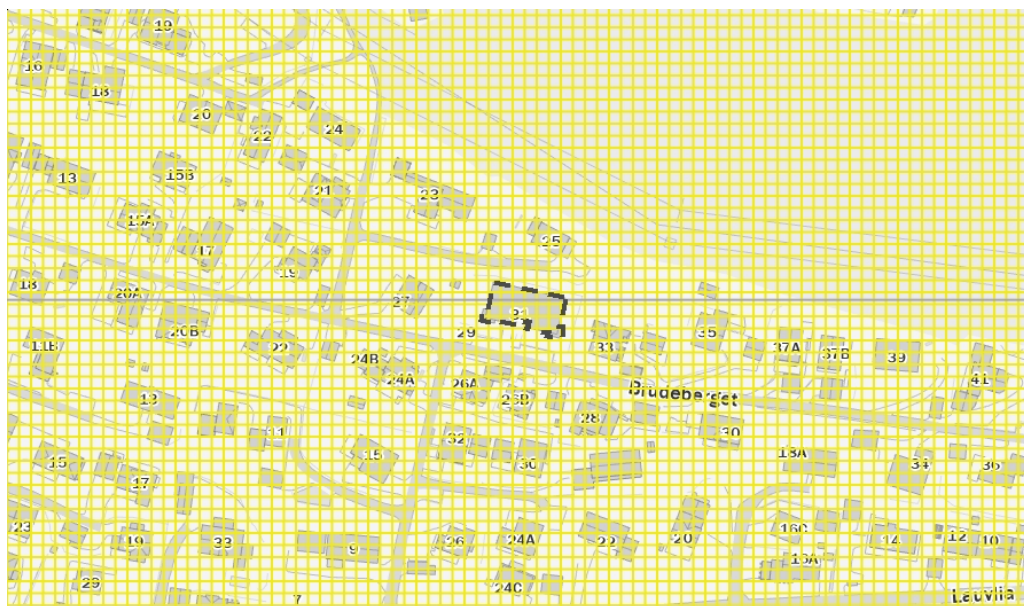
Aktshetskartet for kvikkleireskred er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)





Radonutsatt område

Sist sjekket: 06.04.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	---------------------------	---------------	----------------------



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	242	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 710,84 kr
Vann	2 839,20 kr
Sum	7 550,04 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Drammen kommune

Adresse: Engene 1, 3008 DRAMMEN

Telefon: 32 04 00 00

Utskriftsdato: 13.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Drammen kommune

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	242	Bruksnr.	542	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse	Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
162593	378	14.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	55

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

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

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.



Renovasjonsgebyr

Knr: 3301	Gnr: 242	Bnr: 542	Fnr: 0	Snr: 1
Adresse: Brudeberget 31, 3055				
Referanse: 2869260063				
Avtalenummer: 1214918				
Dato: 14.04.2026				


Årsgebyr renovasjon: Kr 4161,25 ,-
Antall terminer: 2 (Privat)
Restanse renovasjon: Ingen åpne poster
Type renovasjonsordning: Samarbeid renovasjon
Forfall neste faktura: September

Merk at det kan være overførte krav som er skyldig og ubetalt. Ta derfor kontakt med kemner, kommunekasserer eller skatteoppkrever i den aktuelle kommunen.

Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS

Postboks 154 Bragernes, 3001 Drammen. Besøksadresse: Grønland 1, 3045 Drammen
Telefon: 32 04 97 00 | E-post: post@rfd.no | www.rfd.no | NO 984 459 947 MVA

Vedlegg: Kommunalinformasjon

 Drammen kommune	<h2>Planstatus</h2>				
MATRIKKELENHET					
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	242	542	0	1	Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA
KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN					
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til		Plan (vedtaksdato)		Areal	
Boligbebyggelse - Náværende		Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		1131.9m ²	
Ras- og skredfare		Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)		2253m ²	
GJELDENE REGULERING					
Ligger eiendommen i et regulert område?		PLANID		Plannavn	
Nei					
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:					

13.04.2026 13:31:17 Side 1 av 2

Det tas forbehold om feil og mangler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	242	542	0	1

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Andre småhus m/3 boliger el fl	300702848	0	Ferdigattest	Bolig	865.2	391	0	865.2

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6624954.52 Øst: 557573.86 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
IG-Igangsettingstillatelse	10.09.2018	10.09.2018	
FA-Ferdigattest	20.11.2019	21.11.2019	

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	135	3	Kjøkken	2	2	Brudeberget 31	242	542	0	1

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	2	270.2	0	270.2

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
2	Hovedetasje	0	0	2	283	0	283

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	312	0	312

Merk at relevant bygningsinformasjon også kan være registrert på hovedeiendommen.

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

13.04.2026 13:31:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 2


Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

13.04.2026 13:31:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 2

Vedlegg: Kommunalinformasjon

		Eiendomsinformasjon									
MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3301 - Drammen kommune	242	542	0	1	Seksjon		Ja	0	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
26.09.2019	Nei	Nei				135/553					
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring			
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024				242/542/0/3		0			
						242/542/0/4		0			
						242/542		0			
						242/542/0/1		0			
						242/542/0/2		0			
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020				242/542/0/2		0			
						242/542/0/3		0			
						242/542/0/4		0			
						242/542/0/1		0			
						242/542		0			
Seksjonering	03.09.2019	18.09.2019		2019/06523		242/542/0/1		0			
						242/542		0			
						242/542/0/3		0			
						242/542/0/4		0			
						242/542/0/2		0			
BYGNINGER											
Byggningsnummer	Bygningstype			Næringsgruppe		Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt		
300702848	Andre småhus m/3 boliger el fi			Bolig		Ferdigattest	865.2	0	865.2		

13.04.2026 13:31:02 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 1 av 5

ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brudeberget	31			Nord: 6624951.272591 Øst: 557571.889092 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1104-Prestbråten-Nedre Eiker kirke Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad
KOMMUNAL TILLEGGSDDEL						
Bruk av grunn	Referanser		Kommentarer			
-						
KULTURMINNER						
Lokalitetssnr	Art	Verntype		Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
GRUNNFORURENSING						
Lokalitetssnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak
TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
ANLEGGSPROJEKSONSFLÅTER						
Areal	Representasjonspunkt		Hovedflate	Medium		

Seksjonen tilhører følgende hovedeiendom:

MATRIKKELENHET											
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde	
3301 - Drammen kommune	242	542	0	0	Grunneiendom		Ja	1131,9	0	0-Ikke oppgitt	
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner		Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
29.09.2014	Nei	Nei		Ja	4		Nord: 6624946.4 Øst: 557562.75 System: EPSG:25832				
FORRETNINGER											
Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato		Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring			

13.04.2026 13:31:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 2 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			242/542/0/3	0					
					242/542/0/4	0					
					242/542	0					
					242/542/0/1	0					
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			242/542/0/2	0					
					242/542/0/2	0					
					242/542/0/3	0					
					242/542/0/4	0					
Seksjonering	03.09.2019	18.09.2019	2019/06523		242/542/0/1	0					
					242/542	0					
					242/542/0/3	0					
					242/542/0/4	0					
Sammenslåing	05.09.2018	05.09.2018	2018/3784	Avgiver	42/543	-574.6					
					Mottaker	242/542	574.6				
					Oppmålingsforretning	24.05.2016	07.06.2016	2015/6465	Avgiver	242/542	-574.6
										242/17	0
Oppmålingsforretning	24.05.2016	07.06.2016	2015/6465		242/1	0					
					Mottaker	42/543	574.6				
					242/29	0					
					242/542	0					
Oppmålingsforretning	24.05.2016	07.06.2016	2015/6465		242/17	0					
					242/29	0					
					242/15	0					
					242/1	0					
Oppmålingsforretning	11.09.2014	26.09.2014	2013/6248		242/17	0					
					242/15	0					
					Mottaker	242/542	1131.9				
					242/29	0					
					Avgiver	242/1	-1131.9				

13.04.2026 13:31:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 3 av 5

BYGNINGER						
Bygningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
300702848	Andre småhus m/3 boliger el fl	Bolig	Ferdigattest	865.2	0	865.2
ADRESSER						
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Brudeberget	31			Nord: 6624951.272591 Øst: 557571.889092 System: EPSG:25832		Tettsted 2003-Drammen Stemmekrets 1-Krokstadelva Grunnkrets 1104-Prestbråten-Nedre Eiker kirke Kirkesokn 1-Nedre Eiker Postnummerområde 3055-KROKSTADELVA SKOLEKRETS 16-Krokstad
KOMMUNAL TILLEGGSEDEL						
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer				
B-Bolig						
KULTURMINNER						
Lokalitetstnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	
GRUNNFORURENSING						
Lokalitetstnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtatt
TEIGER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter		
1131,9	Nord: 6624946,40011334 Øst: 557562,74999686 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei		
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER						
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium			

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt

13.04.2026 13:31:05 Kilde: Matrikkelen (Statens kartverk).

Side 4 av 5

Vedlegg: Kommunalinformasjon

seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Adresse

Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA

Dato for energimerking

29.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-288667

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

300702848

Gårdsnummer

242

Bruksnummer

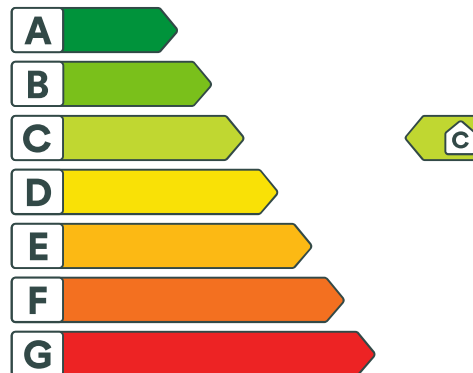
542

Seksjonsnummer

1

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

2018

Bygningstype

Firemannsbolig

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet etasje

1

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe

Ventilasjon

Balansert ventilasjon



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

113,78 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

116,22 kWh/m²

Totalt levert pr. år

15 689 kWh

Vedlegg: Energiattest



Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA



Detaljer

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



Brudeberget 31, 3055 KROKSTADELVA



Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

Vedlegg: Energiattest

Tiltak 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: 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 14: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



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>

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien



www.sparebank1.no



+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!



Start din
lånesøknad
ved å skanne
QR-koden!

SpareBank 
SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- ✓ Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- ✓ Profesjonell håndtering av reklamasjon
- ✓ Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER 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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oppdragsnr: 2869260063 / Ragnar Killingstad, tlf. 90581556
Brudeberget 31, 3055 Krokstadelva
Gnr. 242, bnr. 542, snr. 1 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____

(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____

Akseptfrist: _____ / _____

kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____

(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja Nei

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja Nei

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap)

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besøkt eiendommen.

Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.

Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.

EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____

Fødselsnr.: _____

Tlf.: _____ Mobil: _____

E-post: _____

Adresse: _____

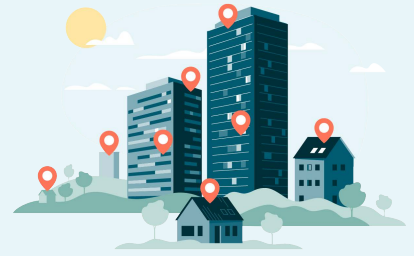
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____

Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnr: 2869260063
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2026

Ragnar Killingstad
Eiendomsmegler / Fagansvarlig

905 81 556
ragnar.killingstad@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Eiker
Postboks 13, 3301 HOKKSUND

eiendomsmegler1.no