

PROAKTIV



SPIKERVEIEN 24



Våre kontorer

TRØNDELAG

- **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no
- **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no
- **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

- **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no
- **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

Sandnes

- **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

Sola

- **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

Jæren

- **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

- **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

- **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

Lillestrøm

- **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

- **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

Sarpsborg

- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Spikerveien 24, 3055
KROKSTADELVA

Gnr./Bnr.: Gnr. 237, bnr. 249, i Drammen
kommune

Prisantydning: 4.950.000,-

Omkostninger: 142.740,-

Totalpris: 5.092.740,-

Kommunale avgifter: 19.453,-

Boligtype: Enebolig med utleiedel

Byggeår: 1950

Soverom: 3

BRA: 165 m²

BRA-i: 148 m²

Garasje/Parkering: Parkering i garasje og
på egen tomt.
Elbil-lader er etablert i garasjen (2026).

Tomt: 1207.2 m²

INNHold

2	4	5	6
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Kontorets side	Nærområdet
10	23	33	38
Fasade/ute	1. etasje	Underetasje	Plantegninger
40	44	50	95
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"Å finne den rette kjøperen til din bolig, er en lang prosess som består av mange trinn. Det er derfor plan og metode er viktig. Der kommer min erfaring og Proaktiv til sin rett."

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth



Alexander Abelseth
Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
Mobil: 977 44 247
E-post:
alexander.abelseth@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Drammen, Lier &
Holmestrand

DIN EIENDOMSMEGLER

Proaktiv Eiendomsmegling er en kvalitetsbasert meglerkjede og vi har vår hovedtyngde i landets mest befolkningstette områder.

Fornøyde kunder er vårt viktigste mål og vi skal alltid være bedre.

En meglers ansvar er å sørge for at parter kommer til enighet i en forhandling. Med andre ord må vi til enhver tid forholde oss til ytre påvirkning - noe vi er veldig vant med.

Selve salgs- og kjøpsprosessen derimot kan vi påvirke - høy kvalitet vil alltid tilføre verdi.

Min erfaring - din trygghet

Jeg har jobbet i eiendomsbransjen siden 2003, og etter 20 år med solid erfaring var jeg med å åpne det første Proaktiv kontoret i Drammen og Lier. Jeg har vært involvert i mange ulike eiendomssalg og solgt over 1000 bruktboliger. De gode resultatene jeg har skapt for kundene mine kommer av hardt arbeid, innsatsvilje, ydmykhet og et solid nettverk. Dette skal komme fremtidige kunder til gode.

Hver eneste kunde og hver eneste bolig er unik. Hvert eneste salg krever en egen skreddersydd plan - med strategiske holdepunkter og gjennomtenkte trekk gjennom hele prosessen. Jeg satser ikke på flaks og tilfeldigheter. For å vite hva som fungerer best, og ikke minst hvordan man skal legge opp budrunden, er erfaring og kompetanse utrolig viktig.

I tillegg er lokalkunnskap essensielt. Som ekte Lier-gutt, og lokalpatriot, kjenner jeg hver krik og krok.

Min lange erfaring skal være din trygghet. Et optimalt boligsalg er aldri tilfeldig. Det er alltid lønnsomt å bruke den megleren med det største nettverket, kompetansen, lokalkunnskapen og den beste erfaringen.

Daglig leder / Eiendomsmegler
Alexander Abelseth

”

Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.



Drammen, Lier & Holmestrand

Beliggenhet

Velkommen til oss i ærverdige lokaler like ved Bragernes kirke, og kun en kort spasertur fra torget.

Med beliggenhet i bykjernen er det alltid enkelt å komme innom oss, og det er gode parkeringsmuligheter i "vår" gårdsplass.

Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand
E-post:
Drammen.liier@proaktiv.no

Nytenkende - lang erfaring - lokalkjente - proaktive og løsningsorienterte.

Hos Proaktiv Drammen, Lier & Holmestrand finner du kjente fjes og svært dyktige, lokalkjente eiendomsmeglere. Dette teamet er alltid klare for å levere kvalitet til både nye og tidligere kunder.

De har meglet i Drammen, Lier og Holmestrand i en årrekke, og har solgt flere tusen boliger og bærer med seg enormt mye erfaring. Et særdeles solid team, som vet hvordan man finner den som setter størst pris på din bolig.



DITT NYE NÆROMRÅDE

Kommune: Drammen / **Område:** Krokstadelva

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Eiendommen i Spikerveien 24 har en svært god plassering på feltet, øverst i terrenget, direkte grensende til skogkanten. Fra eiendommen er det fantastisk utsikt over Krokstadelva og retning Kongsberg. Rett bak huset har man utallige turområder som er like fint på sommerhalvåret som på vinterstid.

Den daglige handleturen kan gjøres på Kiwi, Rema 1000, Meny eller Coop Obs. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det kort vei ned til Alti Buskerud (tidligere Buskerud Storsenter) med over 60 butikker og hyggelige møteplasser.

Flere skoler og barnehager i området. Krokstad barneskole ligger i sentrumskjernen, og Eknes ungdomsskole ligger like ved. Ved ungdomsskolen ligger også Ekneshallen med tilknyttet svømmehall. God tilgang til barnehager i nærområdet. Like ved skolene ligger Tusenårsstedet som er en park med buldrevegg,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚶	Krokstad skole Linje 51, 51N, 54, 56, 57, 100, 139	9 min 0.8 km
🚶	Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	6 min 2 km
✈	Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min
✈	Oslo Gardermoen	1 t 20 min

DAGLIGVARE

	Meny Krokstadelva	11 min
	Coop Obs Buskerud PostNord	13 min 1.2 km

VARER/TJENESTER

🏪	Buskerud Storsenter	14 min
💊	Apotek 1 Buskerud Storsenter	14 min

SPORT

⚽	Lysakerveien balløkke Ballspill	2 min 0.2 km
⚽	Hasselbakken balløkke Ballspill	9 min 0.6 km
🏊	Sporty24 Mjøndalen	6 min
🏊	Family Sports Club Mjøndalen	7 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Krokstad, Norway	14 min
🚗	Buskerud Storsenter	16 min



streetbasketbane, gresplen og skateaktiviteter. Alt dette innen kort gangavstand.

Liker du å gå turer kan du utforske flotte områder langs drammenselva, eller ta en lengre tur fra Årbogen til Lautjern, eller fra Hovjordet og opp til Krokstadkollen for å nyte utsikten. Birkebeineren er at aktivt idrettslag i nærmiljøet med eget idrettsanlegg på Årbogen. Anlegget byr på flere fotballbaner med naturgress, kunstgressbane og tennisbane.



Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



Innendørs treningssenter finnes i Mjøndalen på andre siden av elven.

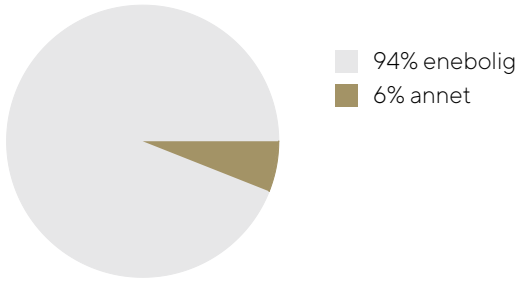
Kort vei ned til bussholdeplass ved skolen med bussforbindelser retning Drammen, Mjøndalen og Hønefoss. I Mjøndalen sentrum finner du togstasjon, idrettshall og flere servicetilbud. Fra stasjonen er det gode togforbindelser til Kongsberg og Oslo. Med bil tar det ca. 20 minutter til Drammen sentrum.

Bebyggelse
Området består av eneboliger og småhusbebyggelse.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



BOLIGMASSE



SKOLER

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	10 min 0.8 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	7 min 2.4 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	14 min 1.2 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	12 min 6.9 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 8 km

BARNEHAGER

Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 62 barn	14 min 1 km
Langløkka barnehage (0-5 år) 52 barn	18 min 1.3 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	18 min 1.6 km

















1. etasje









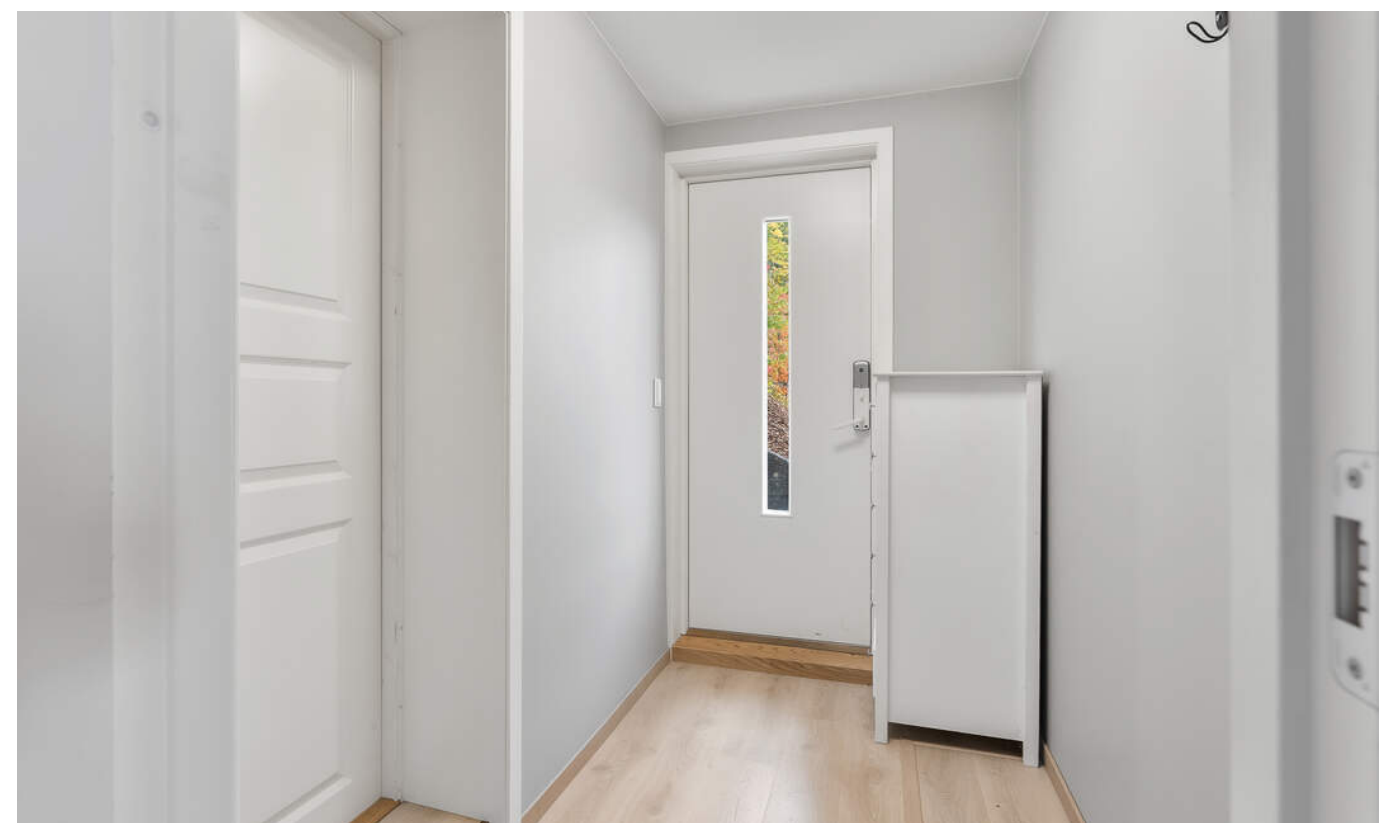
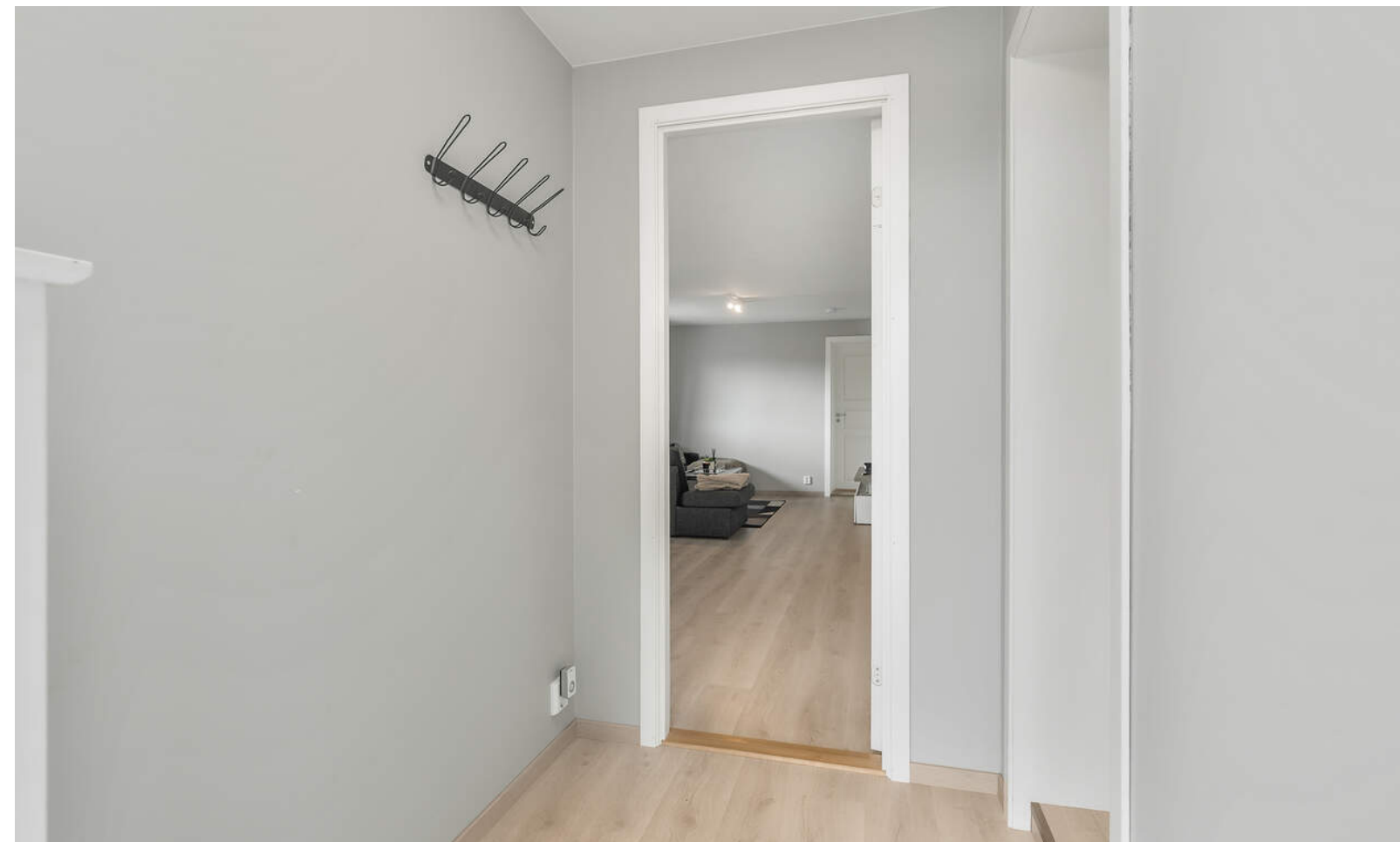




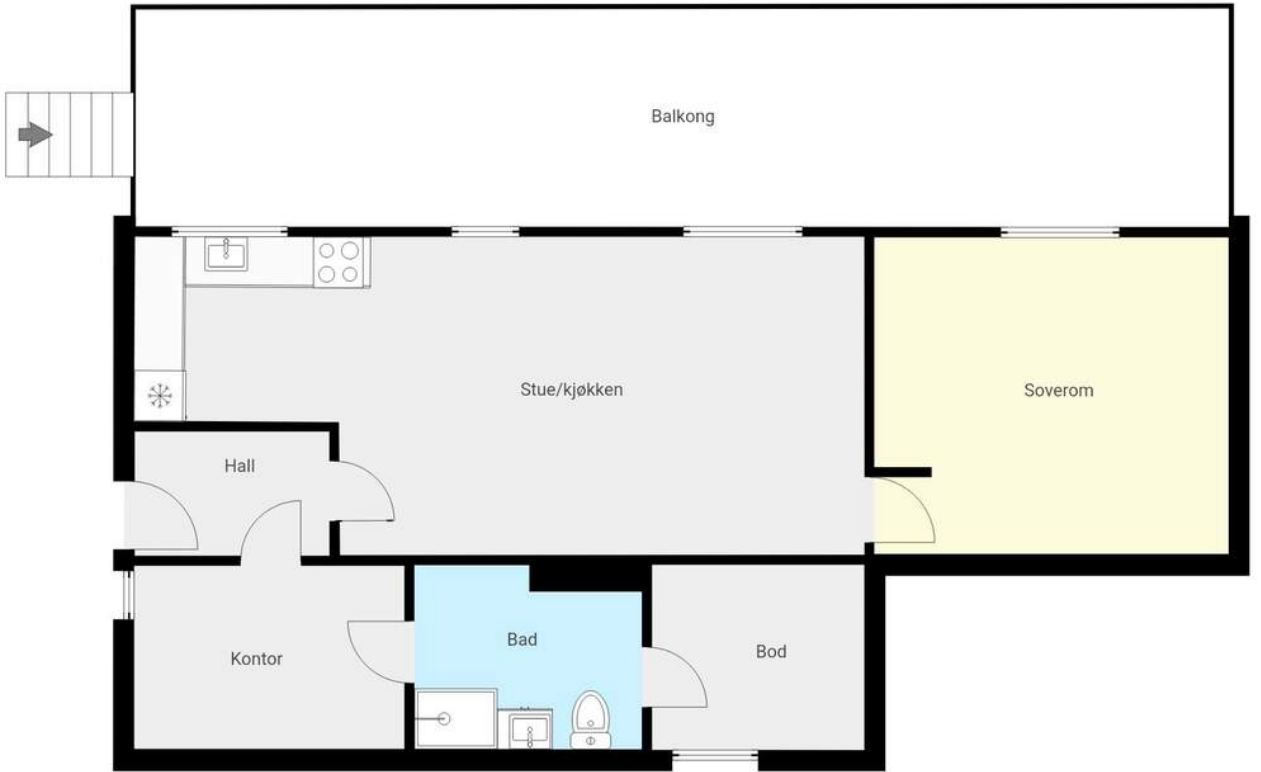
Underetasje







PLANTEGNINGER



PRAKTISK INFORMASJON

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig generelt:
Taket er tekket med steinbelagte stålplater og er besikttet fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er av metall. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft. Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader. Vinduene er malte og med 2-lags glass. Vinduer i 1 etg har produksjonsår 2019 og vinduer i u etg har produksjonsår 2004. Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass. Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Innvendig generelt:
Gulvet er av laminat. Gulvet er flislagt. Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte plater. Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Det er mursteinspipe, rehabilitert i 2011 med nytt røykrør i følge eier. Vedovn installert i stue 1 etg. Gulvet er laminat. Vegger har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendige dører er malte fyllingsdører.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besikttet i rørskap. Åpne rørstrekk er utført med rustfrie vannrør. De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør. Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget. Det er ca. 200 liters varmtvannstank. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert/sist totalrehabilitert i

2019. Det er fremlagt omfattende dokumentasjon for større utvidelse og rehabilitering av det elektriske anlegget. Dokumentasjonen omfatter blant annet samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse og beskrivelse av anlegget. Arbeidene er oppgitt utført i perioden 2019-2026 etter NEK 400-2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på offentlig el-tilsyn/DLE-kontroll.

Bygningssakskyndig

Tom Gaathaug (befaringsdato: Torsdag, 24. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

- Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
2019. Membran på begge bad av Marbud AS. Resten av bad er gjort på egeninnsats.

- Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
2013. Taktekking med Decraplater fra 2013 av Jan Are Røren, Ifølge tidligere eier.
2007. Vinduer i 1. etasje byttet i 2006-2008. Ifølge tidligere eier.
2019. Vinduene i 2 etg byttet.
2022. Byttet ytterdør 1 etg av faglært som vennetjeneste.
2022. Hus og garasje er malt.
2022. Fiberpuss på hele fasaden av boligen gjort av faglært murer som vennetjeneste.
2009. Pipen er utforet (satt inn stålpipeline), ifølge tidligere eier. Ferdigattest foreligger, ansvarlig søker er Pewi AS.
2024. Byttet garasjeport av Fasadeprodukter AS.
2021. Terrasse og platting i 2 etg etablert.
2023. Terrasse, platting og trapp i 1 etg etablert.

2021. Montert PVC rekkverk 2 etg.
2023. Montert PVC rekkverk på platting/terrasse 1 etg.

- Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
I 2022 ble det oppdaget fukt i krypkjeller. Det var en lekkasje fra et avløpsrør hvor vannet havnet i krypkjeller. Dette førte til høyt fuktnivå i krypkjeller. Bjelkene hadde litt råteskade. Skadene ble utbedret med en gang i 2022: Avløpet ble fikset av Feilsøk-Avløp AS hvor de foretok en punktoperasjon av lekkasjepunktet i avløpet. Hele bjelkelaget fra krypkjeller til 1 etg stue/kjøkken/vindfang ble byttet. Det ble etablert en sorpsjonsavfukter i krypkjeller august 2026.

- Er det utført arbeid med drenering?
2020. Rundt tilbygget på vestsiden av boligen er det etablert drenering og avledning av vann fra takrenner.

- Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
2019. Oppgradering av hele det elektriske anlegget fra 2019-2026. Kortslutningsvern på loft er ikke er byttet. I samsvarserklæring ligger en mer detaljert beskrivelse av arbeidet.

- Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
Som nevnt ved krypkjeller var det et lekkasjepunkt i avløpet i 1 etg hvor vann rant inn i krypkjeller. Dette ble utbedret med en punktoperasjon av Feilsøk-Avløp AS i 2022.

- Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
1996. Vann- og avløpsledninger inn til boligen samt avløp videre i boligen byttet. Ifølge tidligere eier. Vet ikke hvem som byttet dette da det ble gjort av tidligere eier.
2019. Vann og avløp byttet i perioden 2019-2022. Alle vannledninger i boligen ble byttet til Pex rør. Noe avløpsrør ble byttet og skjøtet på tidligere lagte rør. Det er litt svakt vanntrykk inn til boligen, man kan dermed oppleve temperaturforandring på vannet dersom kaldt/varmt vann blir brukt andre steder samtidig.

- Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
2023. Montert varmepumpe i 2 etg av faglært.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
Pipen er utforet (satt inn stålpipeline) i 2011, ifølge tidligere eier. Ferdigattest foreligger, ansvarlig søker er Pewi AS.

- Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
Nevnt tidligere i erklæringen:
Det var råte i bjelkelaget i krypkjeller etter fuktig krypkjeller pga punktlekkasje fra avløp. Dette er utbedret i 2022 hvor

avløpet ble reparert og hele bjelkelaget i krypkjeller ble byttet. Sorpsjonsavfukter etablert i august 2026.

- Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
Eneboligen er registrert som en enebolig med hybel/sokkelleilighet i kommunen. Ved tegninger fra 1961 er alle rom i 1 etg godkjent. Det som ikke stemmer overens fra tegningene fra 1961 og idag er en trapp som er tegnet inn.

- Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Det ble kjøpt tomt av Drammen Eiendom i 2021 og etablert gårds plass/snuplass ved innkjørsel av Brødrene Solem AS i 2023. Det kan falle noe småstein ned fra skråning ved utgravingsområde på parkering. Ferdigattest foreligger.

Parkering

Parkering i garasje og på egen tomt. Elbil-lader er etablert i garasjen (2026).

Innhold

Boligen går over to plan og består av følgende:
1. etasje: Entré, bad, to soverom, hall og stue/kjøkken. Underetasje: Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad og to boder.

Fritliggende garasje.

Areal

Bolig
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 72 kvm
Total BRA: 72 kvm

1. etasje
BRA-i: 76 kvm
Total BRA: 76 kvm

Terrasse- og balkongareal:
Underetasje: 43 kvm
1. etasje: 128 kvm

Garasje
Bruksareal:
1. etasje
BRA-e: 17 kvm
Total BRA: 17 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

En gjennomgang av boligens rom:

1. etasje:

I 1. etasje er det adkomst via en lys og hyggelig entré som gir et godt førsteinntrykk. Entreen har flislagt, lysmalte panelvegger og praktisk adkomst inn til egen garderobesone med garderobeskap, skoskap og plass til fleksible oppbevaringsmuligheter. Ytterdøren er utstyrt med praktisk el-lås.

I 1. etasje ligger et innbydende oppholdsrom der stue, spisestue og kjøkken samles i en åpen og praktisk løsning. Dette gir en god romfølelse og gjør det enkelt å holde øye med barna. Rommet har et stilrent, lyst enstavs laminatgulv og slette vegger i lune fargetoner, mens de store vinduene slipper inn rikelig med dagslys og rammer inn den flotte utsikten. Det er varmepumpe i kjøkkendelen og en koselig peisovn i stuesonen.

Kjøkkenet fra 2019 er holdt i en klassisk stil med lyse, profilerte fronter og benkeplater i laminat med flott vask. Det er ett overskap med fronter i glass og kjøkkenøy med vitrineskap, noe som gir god oversikt. Kjøkkenet har integrert ovn og mikro i ergonomisk høyde, samt integrert kjøleskap med fryser, platetopp og oppvaskmaskin. Fra kjøkkensonen er det utgang til terrassen, noe som gjør det enkelt å ta måltidene utendørs.

Pent baderom med 60x60 flis på gulvet med underliggende varme, våtromsplater på veggene og malt himling med downlightsbelysning. Badet har toalett, servant med skuffeseksjon, speil med integrert belysning og nytt dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin på badet. Badet ble rehabilitert i 2019.

I 1. etasje finner man to soverom, som begge har adkomst fra gangen. Begge soverommene har plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Underetasje:
Egen inngang til underetasjen. Entre med lyst interiør, plass til knaggrekke og skoskap, samt el-lås på ytterdøren.

Åpen stue/kjøkken-løsning med plass til sofagruppe og et spisebord. Overflatene i allrommet er lysmalte, og det er lagt enstavs laminatgulv. Kjøkkenet fra 2022 har innredning langs to vegger med hvite, glatte fronter, grepsfri list og mørk benkeplate i laminat med komposittkum under vinduet. Kjøkkenet har integrert kombiskap, integrert ovn med platetopp og integrert oppvaskmaskin.

I underetasjen ligger et kontor, samt et soverom med stor skyvedørgarderobe. Badet har adkomst fra både kontoret og en innvendig bod. Badet har flislagt gulv med varmekabler, malte veggflater og er utstyrt med toalett, servant med skuffeseksjon og dusjkabinett. Badet har opplegg for vaskemaskin samt varmtvannsbereder plassert i hjørnet.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG2:

- Takkonstruksjon/loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

- Gulvoverflater entré 1. etasje: Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

- Kryp kjeller: Kryp kjelleren har jordgrunn uten plast/fuktsperre mot grunnen. Det er synlige eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur.

- Fuktsikring og drenering: Alder og utførelse på deler av dreneringen og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Eier opplyser at det i 2020 ble utført dreneringsarbeider langs tilbygget på vestsiden, samt tiltak for bortledning av takvann. Arbeidene er opplyst utført i egen regi, og dokumentasjon er ikke fremlagt. I kryp kjelleren er det registrert eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur.

- Terrengforhold: Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

- Bad 1. etasje: Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- Bad i underetasjen: Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet. Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet)

Boligen har fått følgende TG-IU:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke

utført med radonsperre.

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Oppvarming

- Elektrisk oppvarming.

- Varmekabler på begge bad.

- Varmepumpe i stuen oppe fra 2023.

- Ildsted i stuen oppe.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Info energiklasse

Energiklasse oransj F.

Komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

- Ca. 1995. Vann- og avløpsledninger inn til boligen samt avløp videre i boligen byttet. Ifølge tidligere eier.

- 2019/2023. Avløpsledninger som ikke allerede var rehabilitert i 1995, byttet. Alle vannledninger i boligen byttet.

- 2008. Produksjonsår VVB.

- 2006-2008. Vinduer i 1. etasje byttet. Ifølge tidligere eier.

- 2019. Vinduer I 2 etg byttet.

- 2011. Pipen rehabilitert med nye foringer. Ifølge tidligere eier.

- 2013. Takteking med Decraplater. Ifølge tidligere eier.

- 2019. Begge bad rehabilitert/oppusset.

- 2019. Kjøkken og øvrige deler av 2. etasje pusset opp.

- 2019/2023. Hele elektrisk anlegg byttet. KV på loft er eneste som ikke er byttet.

- 2026. Elbil lader etablert.

- 2020. Vann fra nedløp ledet bort og drenering langs tilbygget på vestsiden.

- 2021. Terrasse oppe- Terrasse, platting og PVC rekkverk bygget.

- 2022. Bjelkelag i stue, kjøkken og vindfang i 1. etasje byttet.

- 2022. Kjøkken og øvrige deler av 1. etasje pusset opp. Lydisolert mellom etasje I stue/kjøkken/vindfang område med lydbøyler og dobbel gips.
- 2022. Fiberpuss etablert på boligen.
- 2022. Huset og garasje malt.
- 2022. Ytterdør i 1. etasje byttet.
- 2023. Alle vannledninger i berørte deler av boligen byttet.
- 2023. Terrasse nede. Terrasse, platting, trapp og PVC-rekkverk bygget.
- 2023. Gårdsplass og stikkvei opparbeidet med freseasfalt.
- 2024. Byttet garasjeport.
- 2026. Terrasse beiset.
- 2026. Tak og hus vasket.
- 2026. I august 2026 er det etablert avfukter I kryp kjeller.
- 2026. Byttet dusjkabinett 2 etg.

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 207,20 m²

Beskrivelse av tomt
Eiendommen har en helt fantastisk beliggenhet øverst i terrenget mot skogkanten. Tomten er på ca. 1,2 mål og byr på en usjenert plassering i naturskjønne omgivelser, og en flott panoramautsikt i front. Tomten er opparbeidet med asfaltert/gruset adkomst og gårdsplass, plenarealer, beplantning, utvendige trapper og støttemurer. Deler av tomten består av naturlig fjell og skrånende naturterreng med vegetasjon og skog mot baksiden av eiendommen. Det er etablert flere nivåer rundt boligen tilpasset terrenget.

Det er etablert terrassearealer i begge etasjer på totalt ca. 128 kvm i 1. etasje og ca. 43 kvm i underetasjen. I 1. etasje har man også tilgang til en overbygd del i tilknytning til terrassen.

Utvendig fremstår boligen og garasjen godt vedlikeholdt med fiberpuss og nymalte fasader (2022), nyere vinduer, ny ytterdør og ny garasjeport (2024). Uteområdet er betydelig opparbeidet med to store terrasser med plattinger og PVC-rekkverk (2021/2023), nyere gårdsplass med freseasfalt, etablert elbillader (2026), samt utbedret drenering på vestsiden. Tak og fasader er i tillegg vasket i 2026.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
1.299.088,- for 2024

Formuesverdi sekundær
5.196.352,- for 2024

Info kommunale avgifter
Fakturert beløp for vann og avløp i 2025. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter. Vannmåler er installert.

Kommunale avgifter
19.453,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
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 utgifter
I tillegg til utgifter for vann og avløp, må ny eier regne med følgende faste kostnader:
- Renovasjon: ca. 5000,- pr. år, fordelt på to terminer.
- TV/internett. Selger har betalt kr. 899,- for internett pr. mnd, via fiber fra Altibox.
- Strøm etter forbruk. Selger opplyser at forventet årsforbruk i strøm er 14357 kWh.
- Feie- og tilsynsgebyr: kr. 608,- pr. år.
- Forsikringer og alarm etter egen avtale. Selger har betalt kr. 17112,- pr. år for topp husforsikring og kr. 2040,- pr. år for topp innbo.

Selger har tegnet Norgespris.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Drammen kommune kan ikke finne ferdigattest og midlertidig brukstillatelse i sine arkiver. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Byggetillatelse ble gitt 29.03.1949.
Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg av kjelleretasjen i mars 1961.
Det foreligger godkjente tegninger på enkel garasje i februar 1968.
Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg i juni 1980.
Det foreligger godkjente tegninger på tilbygg av bod i juni 2001.
Det foreligger godkjente tegninger på terrasse i juli 2021, og ferdigattest datert 10.02.2026.
Det foreligger ferdigattest for terrengendring for etablering av snuplass/parkering, datert 03.02.2026.

Det er avvik mellom dagens utførelse og fremlagte godkjente tegninger:
På fremlagte godkjente tegninger er det vist intern trappeforbindelse mellom underetasje og 1. etasje. Denne trappeforbindelsen mangler i dagens utførelse. Det er ikke

Kjerneinformasjon

kjent når trappeforbindelsen ble fjernet. Underetasjen har i dag egen utvendig adkomst og inneholder stue/kjøkken, soverom og bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens fysisk atskilte løsning er omsøkt eller godkjent.

Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et område regulert til boliger i henhold til reguleringsplan for Mikkelsåsen- St.hansberget (28.8.1991). Videre er eiendommen avsatt til boligbebyggelse, nåværende, ved kommuneplanens arealdel datert 2025. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via offentlig og privat vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
4 950 000,00 (Prisantydning)

4 950 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
123 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

124 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
142 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 074 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 092 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeplingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til

å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Simen Land Pedersen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,85 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 42 075 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Elektronisk signeringsgebyr kr 500, Kredittkostnad kr 4 000, Markedspakke kr 22 900, Oppgjørshonorar kr 6 950, Spørring i grunnboken kr 500, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning – en inkludert i tilbudet, utover det kr. 3500,- kr 0 Utlegg og andre utgifter: Fotograf kr 4 950, Offentlige etater kr 2 000, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545 Sum vederlag kr. 93 825 Sum utlegg og andre utgifter kr. 7 495 Totalt kostnadsverslag kr. 101 320 Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS – formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront – leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – markedsplasser på nett, Schibsted – markedsføring i SOME, Eiendomsverdi – formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.



VEDLEGG



Tilstandsrapport

- Enebolig
- Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
- DRAMMEN kommune
- gnr. 237, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 165 m² BRA-i: 148 m²



Befaringsdato: 24.09.2026 Rapportdato: 30.09.2026 Oppdragsnr.: 20064-1207 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: QK1812
Autorisert foretak: Buskerud Byggrådgivning AS Sertifisert Takstingeniør: Tom Gaathaug



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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Buskerud Byggrådgivning AS

Buskerud Byggrådgivning AS ble etablert i 2017 og drives av takstingeniør Tom Gaathaug. Vi utfører tilstandsrapport, verditakst, taksering skade/reklamasjon, byggelånsoppfølging, bistand med byggesaker/byggesøknader (ansvarlig søker), teknisk tegning og prosjektering av småhus og lignende, uavhengig kontroll av våtrom og lufttetthet, trykktesting, termografering og oppfølging av ditt byggeprosjekt.

Tom har over 20 års erfaring fra byggebransjen og lang erfaring med utarbeidelse av byggesøknader og kommunal saksbehandling. (jobbet 10 år som kommunal byggesaksbehandler) Nedslagsfelt i Buskerud, med hovedvekt av jobber i Drammen, Lier, Asker, Bærum, Øvre Eiker, Modum og Kongsberg.



Rapportansvarlig



Tom Gaathaug
Uavhengig Takstingeniør
tom@bbrgas.no
452 19 428



Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 2 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løseøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 3 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

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



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 som minimum 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

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 4 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som betydelig oppgradert de senere årene. Det er blant annet opplyst om rehabilitering av begge bad i 2019, omfattende oppgradering av elektrisk anlegg i perioden 2019–2026, oppgradering av vanninstallasjoner, nytt bjelkelag i deler av 1. etasje, nyere terrasser og rekkverk, fasadearbeider, ytterdør, garasjeport og etablering av avfukter i krypkjeller. Det er samtidig registrert forhold som bør følges opp. De mest vesentlige gjelder våtrom med avvik i fall og enkelte dokumentasjons-/utførelsesforhold, krypkjeller med jordgrunn uten fuktsperre og tidligere fukthistorikk, samt utvendige trapper/plattinger med manglende fallsikring. Tidligere avløpslekkasje ved krypkjelleren er dokumentert utbedret, berørt bjelkelag er ifølge eier skiftet, og det ble ikke registrert forhøyet luftfuktighet ved befaringen. Fremlagte godkjente tegninger viser intern trappeforbindelse mellom underetasje og 1. etasje. Trappeforbindelsen mangler i dagens utførelse, og dokumentasjon på godkjenning av dagens fysisk atskilte løsning er ikke fremlagt. Det er også enkelte forhold knyttet til drenering/fuktsikring og terreng som bør følges opp.

Enebolig - Byggeår: 1950

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taket er tekket med steinbelagte stålplater og er besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er av metall.

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.

Løftet er et kaldtloft.

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader.

Vinduene er malte og med 2-lags glass. Vinduer i 1 etg har

produksjonsår 2019 og vinduer i u etg har produksjonsår 2004

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Det er etablert flere terrasser og plattinger i trekonstruksjon rundt boligen. Synlige overflater og tilgjengelige konstruksjonsdeler fremstår generelt uten vesentlige råteskader, deformasjoner, unormal nedbøyning eller tegn til setninger. Eksisterende rekkverk fremstår visuelt stabile og med vertikale spiler. Ved platting/trapp er det målt ca. 80 cm nivåforskjell uten rekkverk/fallsikring. Andre deler av plattingen har også åpne kanter

INNVDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er av laminat.

Gulvet er flislagt.

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte plater.

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm.

Det er mursteinspipe, rehabilitert i 2011 med nytt røykrør i følge eier. Vedovn installert i stue 1 etg.

Gulvet er laminat. Vegger har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1. Etasje › Bad

Bad i 1. etasje, opplyst rehabilitert i 2019. Rommet har flislagte gulv og baderomsplater på vegger. Badet er utstyrt med dusj, servantinnredning og toalett. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidet, utført av MarBud AS. Øvrige arbeider på badet er ifølge selgers egenerklæring utført som egeninnsats. Det foreligger dokumentasjon fra MarBud AS på utført membranarbeid i 2019. Øvrige arbeider er ifølge eier utført som egeninnsats. Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og malt innvendig tak. Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7-18 mm/m. Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm. Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk styrt vifte. Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9%.

Våtrom › Underetasje › Bad

Bad i underetasje, opplyst rehabilitert i 2019. Badet er omtalt som «bad i 1. etasje» i deler av selgers dokumentasjon. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidet, utført av MarBud AS. Øvrige arbeider er ifølge selgers egenerklæring utført som egeninnsats. Det foreligger dokumentasjon fra MarBud AS på utført membranarbeid i 2019. Øvrige arbeider er ifølge eier utført som egeninnsats.

Våtrommet har malte mur-/betongvegger og himling med panel på innvendig tak.

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 4–7 mm/m.

Det er foliemembran som skjult vanntett sjikt på gulv. Vanntett sjikt på vegg er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk styrt vifte.

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da omsluttende vegger er i mur.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken › 1. Etasje › Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og microbølgeovn. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkken › Underetasje › Stue/kjøkken

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt. Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Åpne rørstrekk er utført med rustfrie vannrør. De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 5 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget.

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Anlegget ble installert/sist totalrehabilitert i 2019.

Det er fremlagt omfattende dokumentasjon for større utvidelse og rehabilitering av det elektriske anlegget. Dokumentasjonen omfatter blant annet samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse og beskrivelse av anlegget. Arbeidene er oppgitt utført i perioden 2019–2026 etter NEK 400-2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på offentlig el-tilsyn/DLE-kontroll.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Byggegrunnen er ukjent.

Drenering og utvendig fuktsikring er i hovedsak av ukjent alder og utførelse. Eier opplyser at det i 2020 ble etablert drenering langs tilbygget på vestsiden og at takvann ble ledet bort. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Grunnmuren er av betong.

Forstøtningsmurene er av betong.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fjell og stigende terreng på oversiden av boligen. Eiendommen omfattes av hensynssone H310_3 – ras- og skredfare i kommuneplanen. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har påvist stakepunkt for avløpsledningen i krypkjeller. Det er fremlagt dokumentasjon fra Feilsøk-Avløp AS på rørinspeksjon og punktrepasjon utført i 2022. Utvendig stengeventil for vann er opplyst/påvist tilgjengelig. Ifølge tidligere opplysninger skal vann- og avløpsledninger inn mot boligen være skiftet omkring 1995, men komplett dokumentasjon på materiale, omfang og utførelse er ikke fremlagt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er avvik mellom dagens utførelse og fremlagte godkjente tegninger. På fremlagte godkjente tegninger er det vist intern trappeforbindelse mellom underetasje og 1. etasje. Denne trappeforbindelsen mangler i dagens utførelse. Det er ikke kjent når trappeforbindelsen ble fjernet. Underetasjen har i dag egen utvendig adkomst og inneholder stue/kjøkken, soverom og bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens fysiske atskilte løsning er omsøkt eller godkjent.

Garasje

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

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 6 av 27

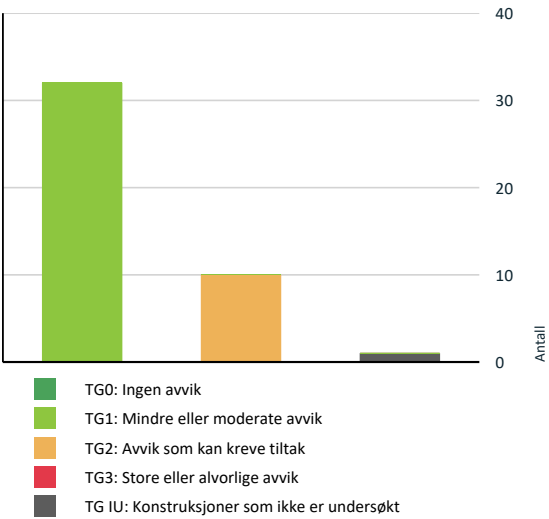
Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann tilknyttet Norsk Takst

Der det er angitt i rapporten "ca.", "trolig", "senere" eller "nyere" ifb. fastsetting av ulike tidsangivelser, er dette for å belyse informasjonen om at det er foretatt tiltak eller utskiftning etter oppføringstidspunktet. Eksakte tidspunkt er ikke lett å se bringe på det rene og kan være feil. Tilleggsbygg er ikke tilstandsvurdert, men enkelt beskrevet etter en enkel visuell gjennomgang.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 7 av 27

TG 2

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen



Innvendig > Overflater - gulv i entre 1 etg

[Gå til side](#)

Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.



Innvendig > Krypkjeller

[Gå til side](#)

Krypkjelleren har jordgrunn uten plast/fuktsperre mot grunnen. Det er synlige eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Alder og utførelse på deler av dreneringen og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Eier opplyser at det i 2020 ble utført dreneringsarbeider langs tilbygget på vestsiden, samt tiltak for bortledning av takvann. Arbeidene er opplyst utført i egen regi, og dokumentasjon er ikke fremlagt. I krypkjelleren er det registrert eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling

[Gå til side](#)

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



Våtrom > Underetasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet.
Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)
Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse. [Gå til side](#)
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 8 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår	Kommentar
1950	Byggeåret er basert på dato anført på byggesøknad/tegning

Anvendelse
Boligen var bebodd og fullt møblert under befaringen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt. Likevel vil det kunne være nødvendig å utføre vedlikehold på visse konstruksjoner eller bygningsdeler i løpet av de neste årene.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taket er tekkt med steinbelagte stålplater og er besikttiget fra bakkenivå.

Årstall:	2013	Kilde:	Eier
----------	------	--------	------

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Takterner og nedløp er av metall.

Årstall:	2013	Kilde:	Eier
----------	------	--------	------

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Loftet er et kaldtloft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres nærmere undersøkelser

Takkonstruksjonen er en eldre trekonstruksjon med bordtak/undertak av tre. Kryploftet ble undersøkt fra gardintrapp i loftsluke, og det ble ikke beveget seg inn på loftet. Det ble observert lokale fukt-/vannmerker på undertaksbord, blant annet i området ved skorstein. Det ble foretatt stikktaking i tilgjengelig treverk uten at råte ble konstatert. Fuktmåling i tilgjengelige deler av konstruksjonen viste ikke forhøyede fuktverdier på befaringsdagen. Taktekking er ifølge eier skiftet i 2013. Det kan ikke fastslås når merkene har oppstått, og det kan derfor ikke utelukkes at de skriver seg fra tiden før takomleggingen.

Konsekvens:
Eldre fuktmerker viser at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fukt. Siden tidspunkt og årsak ikke kan fastslås ved visuell kontroll, anbefales videre observasjon.

Tiltak:
Loftet bør kontrolleres jevnlig, særlig etter perioder med kraftig nedbør og snøsmelting. Ved nye fuktmerker eller forhøyede fuktverdier bør taktekking, beslag og gjennomføringer undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG2 settes på grunn av registrerte eldre fuktmerker og usikkerhet knyttet til tidligere fuktbelastning. Det ble ikke påvist aktiv fukt eller råteskade ved befaringen.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 9 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, med stående bordkledning og pussede murfasader.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og med 2-lags glass. Vinduer i 1 etg har produksjonsår 2019 og vinduer i u etg har produksjonsår 2004

Årstall: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er terrasse på understøttende konstruksjon.

Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er etablert flere terrasser og plattinger i trekonstruksjon rundt boligen. Synlige overflater og tilgjengelige konstruksjonsdeler fremstår generelt uten vesentlige råteskader, deformasjoner, unormal nedbøyning eller tegn til setninger. Eksisterende rekkverk fremstår visuelt stabile og med vertikale spiler. Ved platting/trapp er det målt ca. 80 cm nivåforskjell uten rekkverk/fallsikring. Andre deler av plattingen har også åpne kanter

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.

Ved platting/trapp er det målt ca. 80 cm nivåforskjell uten rekkverk/fallsikring. Andre deler av plattingen har også åpne kanter.

Utvendige trapper

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

utvendige trapper mangler rekkverk/håndløper. Dette gjelder tydelig den lange trappen langs boligens side. Også ved den mindre trappen/terrassekanten er det målt ca. 0,8 m nivåforskjell uten sikring.

INNENDIG

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 10 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er av laminat.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Overflater - gulv i entre 1 etg

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist områder med bom flis (fliser som ikke sitter ordentlig fast i underlaget) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Bom i fliser og sprekker i fuger øker risiko for at fliser løsner, sprekker og slipper fukt/vann inn i underlaget.
- Det anbefales å utbedre løse fliser og tette fuger, samt kontrollere om det foreligger underliggende fuktproblemer.

Bom kan skyldes mangelfull heft mellom flis og underlag. Forholdet kan medføre økt risiko for at fliser eller fuger sprekker eller løsner ved belastning. Det er ikke opplyst om andre følgeskader på nåværende tidspunkt.

Tiltak: Flisene bør vurderes nærmere av flislegger. Løse eller svakt festede fliser bør utbedres ved behov, særlig dersom det utvikler seg riss, sprekker eller bevegelse.

TG2 settes fordi det er registrert bom i gulvfliser, som er et vesentlig avvik fra forventet utførelse og kan redusere overflatens funksjon og levetid.

Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene har malte, glatte flater. Himlingen har malte plater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet er utført som trebjelkelag. Retningsavvikene er målt innenfor toleransekravene i henhold til NS 3600, som er: Lokalt <10 mm og totalt <15 mm.

Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er mursteinspipe, rehabilitert i 2011 med nytt røykrør i følge eier. Vedovn installert i stue 1 etg.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 11 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

TG 1 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er laminat. Vegger har innvendige utforede vegger på deler av grunnmur. Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

TG 2 Kryp kjeller

Beskrivelse

Det er kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjelleren har jordgrunn uten plast/fuktsperre mot grunnen. Det er synlige eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Kryp kjelleren har jordgrunn uten plast/fuktsperre mot grunnen. Det er registrert eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur. Eier har opplyst om tidligere avløpslekkasje med forhøyet fukt og råteskade. Det er fremlagt dokumentasjon på rørinspeksjon og punktrepasasjon utført av Feilsøk-Avløp AS i 2022. Berørt bjelkelag er ifølge eier senere skiftet. Det er etablert sorpsjonsavfukter i kryp kjelleren. Denne var i drift ved befaringen, og det ble ikke registrert forhøyet luftfuktighet på befaringsdagen.

Konsekvens:

Jordgrunn uten fuktsperre kan tilføre fukt til kryp kjelleren. Konstruksjonen er derfor avhengig av at fuktbelastningen holdes under kontroll, blant annet ved fungerende avfukting. Tidligere lekkasje er opplyst og dokumentert utbedret, og det ble ikke registrert forhøyet luftfuktighet ved befaringen.

Tiltak:

Det anbefales å etablere sammenhengende plast/fuktsperre mot jordgrunnen for å redusere fukttilførselen. Sorpsjonsavfukteren bør kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig. Luftfuktighet og tilgjengelig treverk bør følges opp over tid.

TG2 settes fordi kryp kjelleren har jordgrunn uten fuktsperre, tidligere fukthistorikk og fortsatt behov for aktiv fuktkontroll. Det ble ikke registrert forhøyet luftfuktighet ved befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er malte fyllingsdører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad i 1. etasje, opplyst rehabilitert i 2019. Rommet har flislagte gulv og vegger og er utstyrt med dusj, servantinnredning og toalett. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidet, utført av MarBud AS. Øvrige arbeider på badet er ifølge selgers egenerklæring utført som egeninnsats

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra MarBud AS på utført membranarbeid i 2019. Øvrige arbeider er ifølge eier utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.
- Det anbefales å undersøke oppbygningen nærmere for å avklare om diffusjonssperre er korrekt utført. Dersom dette ikke kan verifiseres eller er mangelfullt, bør det vurderes tiltak for å sikre tilstrekkelig fuktsikring i henhold til gjeldende anbefalinger.

Badet ligger i et tilbygg og har to yttervegger samt himling/takkonstruksjon mot kald sone. Himlingen har innfelte downlights. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av diffusjonssperre mot kald sone eller tetting rundt gjennomføringer i denne.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om diffusjonssperren er utført kontinuerlig og lufttett, særlig ved gjennomføringer i himlingen. Eventuelle utettheter kan medføre transport av varm og fuktig inneluft inn i kald konstruksjon, med risiko for kondens og fuktskader.

Tiltak (P3): Dersom ytterligere dokumentasjon finnes, bør denne fremlegges. Ved senere arbeider eller dersom det oppstår tegn til fukt/kondens, bør utførelsen mot kald sone undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG2 + begrunnelse: TG2 settes for dokumentasjon av diffusjonssperre fordi badet grenser mot kald sone og nødvendig dokumentasjon på utførelsen ikke er fremlagt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har våtroms-/baderomsplater på vegger og malt innvendig tak.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Det er standard trevindu med malte treforinger og trelister plassert i våtsone ved dusj. Det ble ikke registrert synlige fuktskader på vinduet eller omkringliggende overflater ved befaringen. Dusjing foregår i dusjkabinett, noe som reduserer den normale vannbelastningen på vinduet.

Konsekvens: Malt treverk er ikke beregnet for gjen tatt direkte vannbelastning. Ved vannpåvirkning kan fukt trenge inn i treverket og føre til svelling, oppsprekking og etter hvert fuktskader i vindu og tilstøtende konstruksjoner.

Tiltak: Vindu, foringer og listverk i våtsonen bør beskyttes mot direkte vannbelastning eller erstattes med materialer/løsninger som er egnet for våtsone. Samtidig bør tilslutningen mellom vindu og veggens vannrette sjikt utføres fuktsikkert.

TG2 settes fordi vindu med treforinger og trelister er plassert i våtsone og består av materialer som ikke er egnet for direkte vannbelastning. Det er ikke registrert synlige fuktskader ved befaringen.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 7-18 mm/m.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og foliemembran. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 25 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk styrt vifte

Årstall: 2019 Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i soverom tilstøtende bad, uten å påvise unormale forhold. Måleresultatet var 9%.

UNDERETASJE > BAD

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 14 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Generell

Beskrivelse

Bad i underetasje, opplyst rehabilitert i 2019. Badet er omtalt som «bad i 1. etasje» i deler av selgers dokumentasjon. Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidet, utført av MarBud AS. Øvrige arbeider er ifølge selgers egenerklæring utført som egeninnsats.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger dokumentasjon fra MarBud AS på utført membranarbeid i 2019. Øvrige arbeider er ifølge eier utført som egeninnsats.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke godkjent dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone. Diffusjonssperre mot kald sone er en fuktsperre som hindrer at varm, fuktig luft fra våtrom trenger inn i kalde konstruksjoner og gir kondens og skader.

Konsekvens/tiltak

- Manglende dokumentasjon på diffusjonssperre mot kald sone gir usikkerhet om konstruksjonens evne til å hindre fukttransport. Dette kan føre til kondens i konstruksjonen og økt risiko for skjulte fuktskader og muggvekst.

Det foreligger dokumentasjon på membranarbeidet fra 2019. Øvrige arbeider er ifølge eier utført som egeninnsats. Veggene i badet fremstår i hovedsak som malte mur-/betongvegger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser veggens konstruksjonsoppbygning eller eventuell fukt-/diffusjonssikring mot terreng.

Konsekvens: Manglende dokumentasjon gjør at den skjulte oppbygningen mot terreng ikke kan verifiseres. Det er derfor usikkerhet knyttet til hvordan veggen er fuktsikret på konstruksjonssiden.

Tiltak: Eventuell dokumentasjon på veggoppbygning og fuktsikring bør fremlegges dersom dette finnes. Ved tegn til fukt eller ved senere arbeider bør konstruksjonen undersøkes nærmere.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har malte mur-/betongvegger og himling med panel på innvendig tak.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler og fall mot sluk på 4–7 mm/m.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Mulighet for vannlekkasje uten at vann ledes til sluk kan føre til vannansamlinger og fuktinntrengning i konstruksjonen. Dette øker risikoen for skjulte fuktskader, muggvekst og nedbrytning av materialer.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 15 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt fall mot sluk på ca. 4–7 mm/m. Fallforholdene er mindre enn anbefalt referansenivå. Dusjing foregår i dusjkabinett hvor bruksvannet føres direkte til avløp/sluk. Det er ikke registrert synlige fukt- eller råteskader, sprukne fliser eller omfattende skader på gulvoverflatene.

Konsekvens: Begrenset fall reduserer gulvets evne til å lede eventuelt lekkasje- og overflatevann raskt mot sluk. Dusjkabinettet reduserer vannbelastningen på gulvet ved normal bruk, men er ikke en erstatning for tilfredsstillende fall og lekkasjesikring av våtromsgulvet.

Tiltak: Dusjkabinettet bør opprettholdes for å begrense vannbelastningen. Fallforhold og dørterskel bør tas hensyn til ved senere rehabilitering.

TG2 settes fordi gulvet har begrenset fall mot sluk, målt til ca. 4–7 mm/m.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er foliemembran som skjult vanntett sjikt på gulv. Vanntett sjikt på vegg er ukjent. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 15 mm.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig høyde fra topp av slukrist til topp vanntett sjikt mot rørgjennomføring eller ved døråpning (i forhold til krav i forskrift på befarings tidspunktet)

Konsekvens/tiltak

- Avvik i høydeforskjell eller fall på våtrommet kan føre til at vann ikke ledes korrekt mot sluk. Dette øker risikoen for vannansamlinger, fuktinntrengning og påfølgende skader på konstruksjon og overflater.

Gulvet har skjult foliemembran, dokumentert utført i 2019. Vanntett sjikt på vegger er ikke kjent. Det er plastsluk. Det er ikke registrert synlige tegn til utetthet, fuktskade eller svikt ved sluk eller gjennomføringer. Høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er målt til ca. 15 mm. NS 3600 viser til minst 25 mm som referansenivå.

Konsekvens: Begrenset oppkant/høydeforskjell gir redusert sikkerhet mot at lekkasjevann kan nå døråpningen før det holdes tilbake av våtrommets vanntette sjikt. Det er ikke påvist aktuell lekkasje eller fuktskade.

Tiltak: Forholdet bør hensyntas ved senere rehabilitering. Dersom det finnes dokumentasjon på alternativ løsning for lekkasjesikring ved dør, bør denne fremlegges. Ved større ombygging bør løsning ved terskel/døråpning oppgraderes slik at tilfredsstillende vannstopp oppnås.

TG2 settes fordi høydeforskjellen fra topp slukrist til topp membran ved dørterskel er ca. 15 mm og dermed lavere enn dagens referansenivå på 25 mm

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon med elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG EU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 16 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er ikke foretatt fuktmåling ved hulltaking da omsluttende vegger er i mur.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate av laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, platetopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2019 Kilde: Eier



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn og oppvaskkum av kompositt.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 17 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport



UNDERETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap. Åpne rørstrekk er utført med rustfrie vannrør.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plastrør.

Årstall: 1995 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, noe som var vanlig for boliger fra den tiden den ble bygget.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er ca. 200 liters varmtvannstank.

Årstall: 2008 Kilde: Produksjonsår på produkt

Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 18 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Anlegget ble installert/sist totalrehabilitert i 2019.

Det er fremlagt omfattende dokumentasjon for større utvidelse og rehabilitering av det elektriske anlegget. Dokumentasjonen omfatter blant annet samsvarserklæring, risikovurdering, sluttkontroll, kursfortegnelse og beskrivelse av anlegget. Arbeidene er oppgitt utført i perioden 2019–2026 etter NEK 400-2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på offentlig el-tilsyn/DLE-kontroll.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen er ukjent.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering og utvendig fuktsikring er i hovedsak av ukjent alder og utførelse. Eier opplyser at det i 2020 ble etablert drenering langs tilbygget på vestsiden og at takvann ble ledet bort. Arbeidet er opplyst utført som egeninnsats, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Vurdering av avvik:

- Alder og utførelse på deler av dreneringen og utvendig fuktsikring er ikke dokumentert. Eier opplyser at det i 2020 ble utført dreneringsarbeider langs tilbygget på vestsiden, samt tiltak for bortledning av takvann. Arbeidene er opplyst utført i egen regi, og dokumentasjon er ikke fremlagt. I krypkjelleren er det registrert eldre fukt-/misfargingsspor på grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Konsekvens:

Eldre fuktspor viser at konstruksjonen tidligere har vært utsatt for fuktbelastning. Ukjent alder og utførelse på deler av dreneringen gir usikkerhet om gjenværende funksjon og levetid. Det ble ikke registrert forhold som dokumenterer omfattende aktiv fuktinntrengning på befaringsdagen.

Tiltak:

Drenering, terrengfall og bortledning av takvann bør følges opp som del av normalt vedlikehold. Ved økende misfarging, saltutslag eller forhøyede fuktverdier bør drenering og utvendig fuktsikring undersøkes nærmere av fagkyndig.

TG2 settes på grunn av eldre fuktspor samt manglende dokumentasjon og usikker alder på deler av dreneringen/fuktsikringen.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmuren er av betong.

TG 1 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurene er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 19 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Eiendommen ligger i skrånende/bratt terreng og har flere forstøtningsmurer av betong og naturstein. Ved visuell kontroll er det ikke påvist større sprekker, vesentlig utbuling eller andre tydelige tegn til konstruktiv svikt. Ved deler av forstøtningsmurene er det nivåforskjeller uten rekkverk eller annen tilfredsstillende fallsikring.

TO 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fjell og stigende terreng på oversiden av boligen. Eiendommen omfattes av hensynssone H310_3 – ras- og skredfare i kommuneplanen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren og dermed muligheter for vannansamlinger ved muren.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig fall kan føre til vannansamlinger mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Eiendommen ligger i skrånende terreng med fjell og stigende terreng på oversiden av boligen. Eiendommen omfattes av hensynssone H310_3 – ras- og skredfare i kommuneplanen. Det ble ved befaringen ikke observert konkrete tegn til ras, utglidning eller ustabilitet ved bygningen. Visuell befaring er ikke egnet til å fastslå konkret skredrisiko. Terrenget har lokalt utforming som kan lede overflatevann mot bygningen. Det ble ikke observert stående vann eller direkte vannstrøm mot grunnmuren på befaringsdagen.

Konsekvens:

Skrånende terreng kan ved kraftig nedbør og snøsmelting øke vannbelastningen mot bygningen dersom overflatevann ikke ledes bort. Hensynssonen viser at ras-/skredfare er et registrert planforhold, men innebærer ikke i seg selv at det ved befaringen er påvist konkret skredfare for bygningen.

Tiltak:

Overflatevann bør ledes bort fra bygningen og terrengforholdene følges opp over tid. Gjeldende kartgrunnlag og bestemmelser for hensynssonen bør undersøkes ved fremtidige bygge- eller terrengarbeider. Dersom konkret skredrisiko for eiendommen skal avklares, må dette vurderes av relevant fagkyndig.

TG2 settes på grunn av skrånende terreng, mulig økt overflatevannbelastning og dokumentert hensynssone H310_3.

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger. Eier har påvist stakepunkt for avløpsledningen i krypkjeller. Det er fremlagt dokumentasjon fra Feilsøk-Avløp AS på rørinspeksjon og punktreparasjon utført i 2022. Utvendig stengeventil for vann er opplyst/påvist tilgjengelig. Ifølge tidligere opplysninger skal vann- og avløpsledninger inn mot boligen være skiftet omkring 1995, men komplett dokumentasjon på materiale, omfang og utførelse er ikke fremlagt.

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 20 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Konsekvensen er at det ikke er noen fallsikring, noe som medfører høy risiko for fallulykker og kan være behov for umiddelbar utbedring for å ivareta sikkerheten.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
- Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.
- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Oppdragsnr.: 20064-1207

Befaringsdato: 24.09.2026

Side: 21 av 27

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Frittstående garasje oppført med grunnmur/vegger av betong/murverk og trekonstruksjoner over terreng. Utvendige vegger er kledd med stående trekledning. Gulv av betong. Takkonstruksjon av tre med lavt saltak, tekket med takshingel. Takrenner og nedløp i metall/plast. Garasjen har leddport og mindre vinduer. Innvendig er vegger og takkonstruksjon i hovedsak uinnkledd, med synlig bindings-/bjelkelag.

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



Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



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

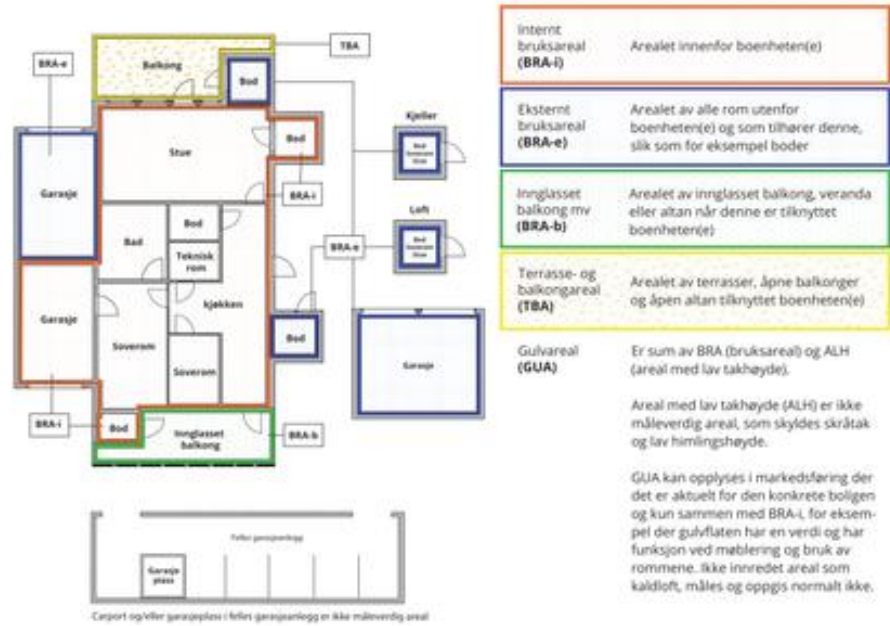
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningsskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Arealer

Enebolig					
Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	76			76	128
Underetasje	72			72	43
SUM	148				171
SUM BRA	148				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, bad, soverom, soverom 2, hall, stue/kjøkken		
Underetasje	Vindfang, stue/kjøkken, soverom, bad, bod, bod 2		

Kommentar
På fremlagte godkjente tegninger er det vist intern trappeforbindelse mellom underetasje og 1. etasje. Denne trappeforbindelsen mangler i dagens utførelse.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er avvik mellom dagens utførelse og fremlagte godkjente tegninger. På fremlagte godkjente tegninger er det vist intern trappeforbindelse mellom underetasje og 1. etasje. Denne trappeforbindelsen mangler i dagens utførelse. Det er ikke kjent når trappeforbindelsen ble fjernet. Underetasjen har i dag egen utvendig adkomst og inneholder stue/kjøkken, soverom og bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens fysisk atskilte løsning er omsøkt eller godkjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☒ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er avvik mellom dagens utførelse og fremlagte godkjente tegninger. På fremlagte godkjente tegninger er det vist intern trappeforbindelse mellom underetasje og 1. etasje. Denne trappeforbindelsen mangler i dagens utførelse. Det er ikke kjent når trappeforbindelsen ble fjernet. Underetasjen har i dag egen utvendig adkomst og inneholder stue/kjøkken, soverom og bad. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser at dagens fysisk atskilte løsning er omsøkt eller godkjent.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring							
Dato	Til stede			Rolle			
24.9.2026	Tom Gaathaug			Takstingeniør			
Matrikkeldata							
Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	237	249		0	1207.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Spikerveien 24							
Hjemmelshaver							
Pedersen Simen Land							

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i et etablert boligområde i Krokstadelva i Drammen kommune. Området består i stor grad av frittliggende boligbebyggelse og har et kupert terreng. Eiendommen ligger i en skråning med utsyn over nærområdet og omkringliggende landskap. Det er kort avstand til dagligvare, skole/barnehage, kollektivtilbud og øvrige servicetilbud i området, samt gode muligheter for tur- og friluftsliv i nærliggende skog- og naturområder. Adkomst skjer via lokal boligvei.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat 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 regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt med betydelige terrengforskjeller. Tomten er opparbeidet med asfaltert/gruset adkomst og gårdsplass, plenarealer, beplantning, terrasser/plattinger, utvendige trapper og støttemurer. Deler av tomten består av naturlig fjell og skrånende naturterreng med vegetasjon og skog mot baksiden av eiendommen. Det er etablert flere nivåer rundt boligen for tilpasning til terrenget.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om noen spesielle forhold under befaringen. For ytterligere opplysninger vedrørende grunnbok, vedtekter mv., henvises det til selger/megler.

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA
Gnr 237 - Bnr 249
3301 DRAMMEN

Buskerud Byggrådgivning AS
Konnerudgata 27
3045 DRAMMEN



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Drammen og Lier
Eiendomsmegling AS



Egenerklæring

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA

27 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Spikerveien 24

Spikerveien 24

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2019

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Pedersen, Simen Land

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2Årstall

2019

2.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Membran på begge bad av Marbud AS.

2.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Marbud AS

2.1.6Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

2.1.7Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Resten av bad er gjort på egeninnsats.

Tak, yttervegg og fasade

3Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2Årstall

2013

4.1.3Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Taktekking med Decraplater fra 2013 av Jan Are Roren, Ifølge tidligere eier.

4.1.5Hvilket firma utførte jobben?

Jan Are Roren

Side 2



4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2007

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinduer i 1. etasje byttet i 2006-2008. Ifølge tidligere eier.

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2019

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Vinduene i 2 etg byttet.

4.4.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.4.2

Årstall

2022

4.4.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.4.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ytterdør 1 etg av faglært som vennetjeneste.

4.4.5

Hvilket firma utførte jobben?

Faglært vennetjeneste

4.4.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.5.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.5.2

Årstall

2022

4.5.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.5.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Hus og garasje er malt

4.6.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.6.2

Årstall

2022

4.6.3

Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.6.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fiberpuss på hele fasaden av boligen gjort av faglært murer som vennetjeneste

4.6.5

Hvilket firma utførte jobben?

Faglært vennetjeneste

4.6.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.7.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.7.2

Årstall

2009

4.7.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.7.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pipen er utforet (satt inn stålpipe), ifølge tidligere eier. Ferdigattest foreligger, ansvarlig søker er Pewi AS.

4.7.5

Hvilket firma utførte jobben?

Pewi AS

4.7.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

4.8.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.8.2

Årstall

2024

4.8.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.8.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet garasjeport av Fasadeprodukter AS

4.8.5

Hvilket firma utførte jobben?

Fasadeprodukter AS

4.8.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.9.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.9.2

Årstall

2021

4.9.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☒ Ufaglært

4.9.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Terrasse og platting i 2 etg etablert.

4.9.5

Hvilket firma utførte jobben?

Dugnad faglært vennetjeneste

4.9.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja☒ Nei

4.9.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Terrasse og platting i 2 etg etablert.

4.10.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.10.2 Årstall
2023

4.10.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☒ Ufaglært

4.10.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Terrasse, platting og trapp i 1 etg etablert.

4.10.5 Hvilket firma utførte jobben?
Dugnad Faglært vennetjenestete

4.10.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja☒ Nei

4.10.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Terrasse, platting og trapp i 1 etg etablert.

4.11.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.11.2 Årstall
2021

4.11.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.11.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert PVC rekkverk 2 etg

4.11.5 Hvilket firma utførte jobben?
Norgesgjerde AS

4.11.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

4.12.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

4.12.2 Årstall
2023

4.12.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

4.12.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert PVC rekkverk på platting/terrasse 1 etg.

4.12.5 Hvilket firma utførte jobben?
Norgesgjerde AS

4.12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei



Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja☐ Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
I 2022 ble det oppdaget fukt i krypkjeller. Det var en lekkasje fra et avløpsrør hvor vannet havnet i krypkjeller. Dette førte til høyt fuktnivå i krypkjeller.
Bjelkene hadde litt råteskade.
Skadene ble utbedret med en gang i 2022.
Avløpet ble fikset av Feilsøk-Avløp AS hvor de foretok en punktrepasjon av lekkasjepunktet i avløpet.
Hele bjelkelaget fra krypkjeller til 1 etg stue/kjøkken/vindfang ble byttet.
Det ble etablert en sorpsjonsavfukter i krypkjeller august 2026.

8 Er det utført arbeid med drenering?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

8.1.2 Årstall
2020

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært☒ Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Rundt tilbygget på vestsiden av boligen er det etablert drenering og avledning av vann fra takrenner.

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Oppgradering av hele det elektriske anlegget fra 2019-2026. Kortslutningsvern på loft er ikke er byttet. I samsvarserklæring ligger en mer detaljert



beskrivelse av arbeidet.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elektriker Montor Simen Land Pedersen

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
Som nevnt ved krypkjeller var det et lekkasjepunkt i avløpet i 1 etg hvor vann rant inn i krypkjeller.
Dette ble utbedret med en punktreparasjon av Feilsøk-Avlop AS i 2022.

13

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.1.2

Årstall
1996

13.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☐ Faglært ☒ Ufaglært

13.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Vann- og avlopsledninger inn til boligen samt avløp videre i boligen byttet. Ifølge tidligere eier. Vet ikke hvem som byttet dette da det ble gjort av tidligere eier.

13.2.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

13.2.2

Årstall
2019

13.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Vann og avløp byttet i perioden 2019-2022. Alle vannledninger i boligen ble byttet til Pex rør. Noe avloprør ble byttet og skjøtet på tidligere lagte rør. Det er litt svakt vanntrykk inn til boligen, man kan dermed oppleve temperaturforandring på vannet dersom kaldt/varmt vann blir brukt andre steder samtidig.

13.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Vennetjeneste av rørlegger

13.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming



14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2

Årstall
2023

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert varmepumpe i 2 etg av faglært.

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Dugand av faglært

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Pipen er utforet (satt inn stålpipe) i 2011, ifølge tidligere eier. Ferdigattest foreligger, ansvarlig søker er Pewi AS.

Sopp og skadedyr

19

Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

21

Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Nevt tidligere i erklæringen:
Det var råte i bjelkelaget i krypkjeller etter fuktig krypkjeller pga punktlekkasje fra avløp. Dette er utfbedret i 2022 hvor avløpet ble reparert og hele bjelkelaget i krypkjeller ble byttet. Sorpsjonsavfukter etablert i august 2026.

22

Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Det ble kjøpt tomt av Drammen Eiendom i 2021 og etablert gårdsplass/smuplass ved innkjørsel av Brødrene Solem AS i 2023.
Det kan falle noe småstein ned fra skråning ved utgravingsområde på parkering.
Ferdigattest foreligger.

Planer og godkjenninger

23

Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Eneboligen er registrert som en enebolig med hybel/sokkelleilighet i kommunen. Ved tegninger fra 1961 er alle rom i 1 etg godkjent. Det som ikke stemmer overens fra tegningene fra 1961 og idag er en trapp som er tegnet inn.

24

Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☒ Ja

☐ Nei

26

Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja

☐ Nei

☐ Vet ikke

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30

Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

Egenerklæringsskjema

Name

Simen Land Pedersen

Date

2026-09-27

Identification



Simen Land Pedersen

Oppgraderinger og vedlikehold

Oversikt over utførte oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider på boligen, sortert etter år og bygningsdel.

År	Bygningsdel	Utført arbeid
ca. 1995	Vann og avløp	Vann- og avløpsledninger inn til boligen samt avløp videre i boligen byttet. Ifølge tidligere eier.
2019/2023	Vann og avløp	Avløpsledninger som ikke allerede var rehabilitert i 1995, byttet. Alle vannledninger i boligen byttet.
2008	VVB	Produksjonsår VVB
2006–2008	Vinduer	Vinduer i 1. etasje byttet. Ifølge tidligere eier.
2019	Vinduer	Vinduer I 2 etg byttet.
2011	Pipe	Pipen rehabilitert med nye foringer. Ifølge tidligere eier.
2013	Tak	Taktekking med Decraplater. Ifølge tidligere eier.
2019	Bad	Begge bad rehabilitert/oppusset.
2019	Kjøkken / 2. etasje	Kjøkken og øvrige deler av 2. etasje pusset opp.
2019/2023	Elektro	Hele elektrisk annlegg byttet. KV på loft er eneste som ikke er byttet.
2026	Elbil lader	Elbil lader etablert
2020	Drenering / overvann	Vann fra nedløp ledet bort og drenering langs tilbygget på vestsiden
2021	Terrasse 2. etasje	Terrasse, platting og PVC-rekkverk bygget.
2022	Bjelkelag	Bjelkelag i stue, kjøkken og vindfang i 1. etasje byttet.
2022	1. etasje	Kjøkken og øvrige deler av 1. etasje pusset opp.

		Lydisolert mellom etasje i stue/kjøkken/vindfang område med lydbøyer og dobbel gips.
2022	Fasade	Fiberpuss etablert på boligen.
2022	Fasade	Huset og garasje malt.
2022	Ytterdør	Ytterdør i 1. etasje byttet.
2023	Vann	Alle vannledninger i berørte deler av boligen byttet.
2023	Terrasse 1. etasje	Terrasse, platting, trapp og PVC-rekkverk bygget.
2023	Gårdsplass	Gårdsplass og stikkvei opparbeidet med freseasfalt.
2024	Garasjeport	Byttet garasjeport
2026	Terrasse	Terrasse beiset.
2026	Tak / fasade	Tak og hus vasket.
2026	Avfukter krypkjeller	I august 2026 er det etablert avfukter i krypkjeller
2026	Dusjkabinett 2 etg	Byttet dusjkabinett 2 etg

Merknad

Opplysningene som er angitt som «ifølge tidligere eier» er basert på informasjon fra tidligere eier salgsoppgave. Tidligere eier har også opplyst om at balkongdør og ytterdør i 2 etg er av Nyere dato, men ikke angitt eksakt årstall.

Opplysninger

Utleiedelen er utleid for 13 000 kr, leietager tegner eget strømapbonoment. Leietager ønsket å avslutte leieforholdet dagen overtagelsen er, dermed står boligen helt tom ved overtagelse.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

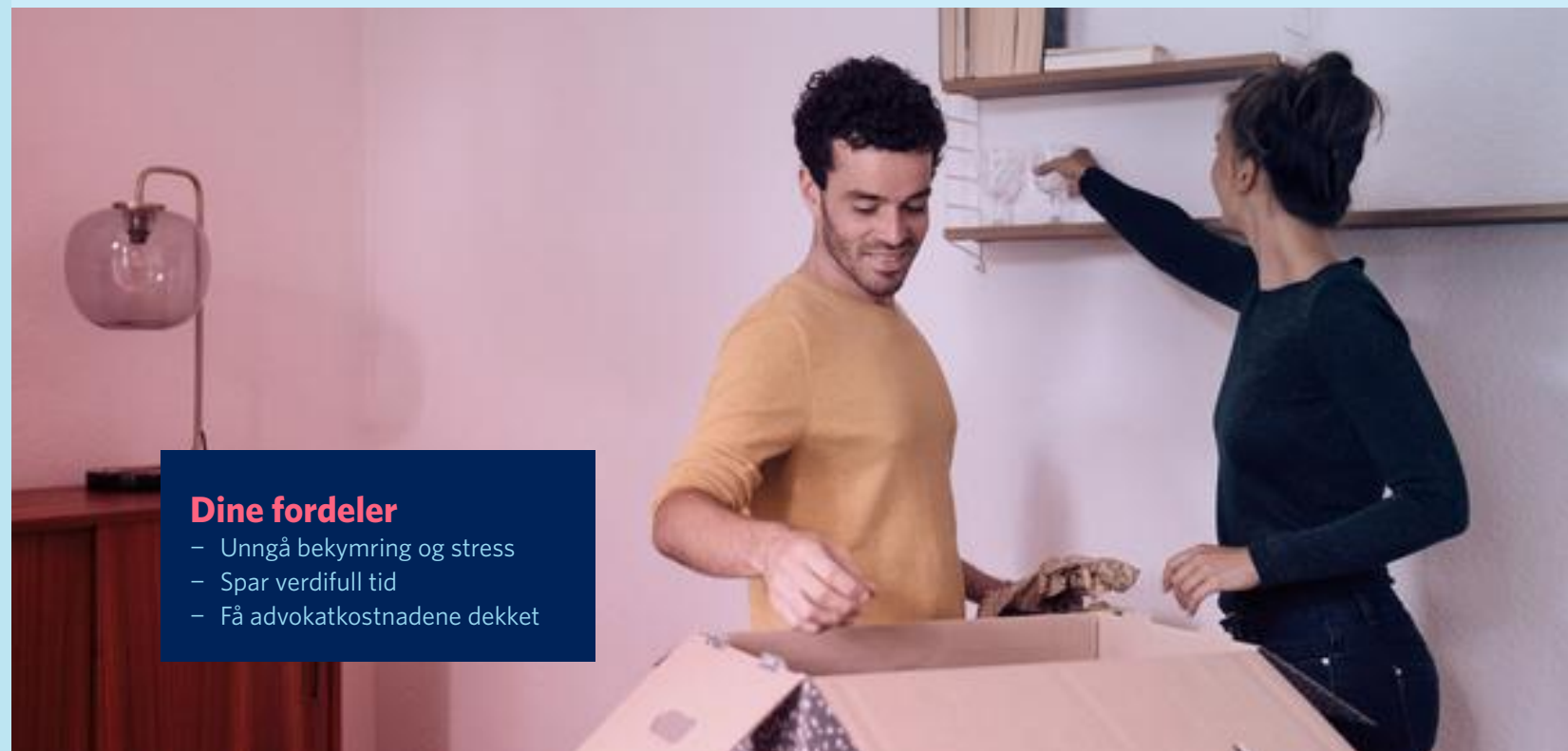
Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

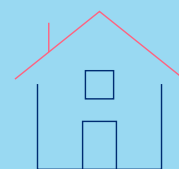
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER 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, krokhangte 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/ avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Spikerveien 24, 3055 KROKSTADELVA. Gnr. 237, bnr. 249, i Drammen kommune, oppdragsnr.: 1600260198
Megler: Alexander Abelseth, mobil: 97744247, e-post: alexander.abelseth@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

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. For formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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.

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.

Notater



proaktiv.no



Alexander Abelseth

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler
977 44 247
alexander.abelseth@
proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Drammen, Lier og Holmestrand

Albums gate 15, 3016 DRAMMEN, 977 44 247, drammen.lier@proaktiv.no