# Merkurveien 64

Dialog
Eiendomsmegling

# En innholdsrik 4-roms andelsleilighet med flott beliggenhet på Stenseth.

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 2 590 000,-
Fellesgjeld: kr 714 232,-
Omkostninger: kr 12 080,-
Felleskostnader: kr 9 462,-
Totalt inkl. omk: kr. 3 305 322,-
Eiendomstype: Leilighet
Eierform: Andel
BRA-i / BRA: 117.0 m² / 117 m²

Ansvarlig megler

Ola Laug Bretvik
Tel: 48135760
ola@dialogeiendom.no

Dialog Nedre Eiker
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416

Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvis av boliger, hytter og tomter. Vi har erfaring, gjennomføringsevne og fokus på personlig oppfølging.

Dialog Eiendomsmegling er medlem av Eiendom Norge.Gjennom foreningens etiske regelverk er vi pålagt strenge forpliktelser. Medlemmene skal i sin virksomhet opptre korrekt, hederlig og i samsvar med god meglerskikk









# STUE OG DRONE.





# FAKTA OM EIENDOMMEN

## BESKRIVELSE

### STANDARD
4-roms andelsleilighet i nederste rekke i boligbygg. Leiligheten går over 2 plan.

Entré/gang:
Velkommen inn. Her blir du ønsket velkommen i en innbydende entré. Videre i gangen, er det adkomst til boder, vaskerom, toalettrom, bad og 2 soverom.

Bad/toalettrom:
Badet er originalt og er innredet med servant og dusjkabinett. Overflate på gulv består av belegg. På vegger er det montert våtromstapet. Like ved siden av badet, er det et eget toalettrom, dette er innredet med toalett og servant.

Vaskerom:
Leiligheten har et praktisk adskilt vaskerom. Overflate på gulv består av belegg med oppkant på vegg og ved terskel. På vegger ligger det malte plater. Det er montert inn en innredning med nedfelt vaskekum i stål og det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom:
Leiligheten har 3 soverom av god størrelse. 2 av disse er plassert i 1.etasje. Det første soverommet er malt i behagelige farger og passer perfekt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Hovedsoverommet er romslig, med god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement. Fra hovedsoverommet er det direkte adkomst til en praktisk walk-inn garderobe. Leilighetens siste soverom er i 2.etasje, med direkte adkomst fra stuen. Rommet er i dag benyttet som kontor.

Stue:
Lys og romslig stue med gode vindusflater, noe som tilbyr rikelig med naturlig lys. Stuen har god plass til en trivelig sofagruppe, samt spisegruppe. Fra stuen er det adkomst til leilighetens delvis overbygde balkong på ca 21kvm.

Kjøkken:
Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet har gode overflater og bra med oppbevaring i skap og skuffer. Kjøkkenet er innredet med kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

Boder:
I leilighetens 1.etasje er det 3 rom som er passende som boder. Her er det god plass til diverse oppbevaring.

Overflater:
Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: Tapet, malte mdf plater og malte flater.
Himling: Malte flater.

Uteområde:
Leiligheten har en romslig balkong på ca 21kvm, hvorav ca 10kvm er overbygget. Fra balkongen har man en flott utsikt og gode solforhold. Overflate på gulv består av behandlede terrassebord og rekkverk er bygget av glass og aluminium.

### BYGGEMÅTE
Boligbygg på 5 etasjer. Borettslaget er bestående av tre og mur konstruksjon på betongfundament. Leiligheten har 2 etasje, inngang ligger i 1 etasje.

Vinduer består av tre med isolerglass. vinduer er skiftet i 2021 i regi av borettslaget. Leiligheten har malt hovedytterdør. Malt balkongdør med isolerglass byttet i 2021. Delvis overbygget balkong ut fra stue, 2. etasje. Rekkverkshøyde på front er 90 cm og det er satt i en avstand fra kanten på 140 cm Terrassen er på 22 m². Takoverbygget er på 10 m² Overflate på gulv består av behandlede terrassebord og rekkverk er bygget av glass og aluminium.

Overflate på gulv består av laminatgulv. På vegg består overflate av tapet, malte mdf plater og malte flater. I himling ligger det malte flater. Mellom 1 og 2.etg er det et elementdekke. I boligen er det en tretrapp med malte vanger og rekkverk. Trinn med teppe. I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.

### SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget.
Feil fall på gulv på baderom da rommet er fra 1974, det er derfor brukt dusjkabinett slik at vannet går direkte ned i sluk. Det er også blitt informert om at det er feil fall på gulv på vaskerom og toalettrom da dette også er fra byggningstid i 1974.

1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
Ja

Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?
Vaskerom

Hva ble gjort og når?
2025 Nye innvendig rør og varmtvannsbereder
2025 Nytt elektronisk inne på vaskerom
2024/2025 Lagt nye utvendig vegger Walls2paint godkjent til vaskerom,
malt vegger og tak med våtromsmaling, nye taklister og hjørne lister og montert IKEA innredning selv.
2026 - Ny dør til vaskerom

Hvem utførte arbeidet?
Faglært og Ufaglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t)
2025 - Montert OSO Saga S2S, supercharged smart bereder strømspar,
fmm 9000e kjøkkenkran m/høy tut og kran til vaskemaskin, 1
vaskemaskintrakt, 1 ny innvendig stoppekran.
omlegging av vannrør fra ekst til ny plassering av bereder.
nye vann og avløpsrør til vaskekum og tilkobling av denne. Gjort av Krokstad Rør As.
2025 - Nytt elektronisk på vakserom gjort av Bolig elektrikeren. Organisasjonsnummer 996 446 972.
2026 - Ny dør til vaskerommet gjort av Trinn for Trinn entreprenør.

Hva ble utført av ufaglært?
2024 / 2025 - Montert Walls2paint vegg plater, malt vegger, malt tak, taklister, hjørne lister og montert IKEA innredning selv.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?
Faktura og Pristilbud.

Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?
Toalettrom.

Hva ble gjort og når?
2025 - Tapetsert, malt vegger, nytt gulv, malt tak og nye gulv lister
2026 - Byttet utløpsventil til toalett
2026 - Byttet alle støpsler til det elektriske
2026 - Byttet dør til toalettrom

Hvem utførte arbeidet?
Faglært og Ufaglært.

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
2026 - Byttet utløpsventil på toalett gjort av Krokstad Rør As
2026 - Nytt elektrisk gjort av Finn Haugen As Elektroentrepenør
2026 - Ny dør til toalettrom gjort av Trinn for Trinn entreprenør

Hva ble utført av ufaglært?
2025 - Tapetsert, lagt gulv, malt vegger, malt tak og lagt nye gulv lister selv.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?
Faktura og Pristilbud.

Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?
Baderom.

Hva ble gjort og når?
2025 - Byttet dusjbatteri i kabinett
2026 - Byttet to dører inn til baderommet

Hvem utførte arbeidet
Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
2025 - Nytt dusjbatteri i dusjkabinett gjort av Krokstad Rør As
2026 - To nye dører inn til baderommet gjort av Trinn for Trinn entreprenør

Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?
Faktura og Pristilbud

4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja

Hva ble gjort og når?
2026 - Byttet innmaten i sikringsskapet

Hvem utførte arbeidet
Faglært

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
2025 - Byttet innmaten i sikringsskapet gjort av Lysaker Elektro AS. Organisasjonsnummer: 923 358 455

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja

Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?
Faktura og Pristilbud

4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?
Ja

Beskriv resultatet av kontrollen
Oktober 2026 el - tilsynet oppdaget på Bad
1. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22. Kommentar: Gjelder ledning/kabel plassert over speil. - Elektriker kommer for å forbedre denne feilen. Dette vil bli gjort av Finn Haugen Elektroentreprenør As. Organisasjonsnummer: 976 550 544

4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?
Ja

6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?

Beskriv feilen eller omfanget
Det ble informert om ved forrige salg at det er skjevhet gulv generelt flere området i boligen grunnet alder. Soverommene og stue.

8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?
Ja

Hva ble gjort og når?
2021 / 2022 Alt av utvendig bekledning ble byttet, dører og vinduer.

Hvem utførte arbeidet?
Faglært.

Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?
Borettslagets ansvar - Kan få tak i informasjon om hvilket selskap som er brukt her og dokumentasjon om det trengs av borettslaget.

Har du dokumentasjon på arbeidet?
Nei.

12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
Ja

Beskriv forholdene
Det er lagt byggeplaner for videreføring av vei der søppelskur er i dag og oppføring av nye leiligheter den veien, men ingen dato satt for dette.

13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?
Ja, borettslag.

13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?
Ja

Beskriv feilen/skaden og omfanget
En andelsleilighet har opplevd vannskade i tak og det er blitt gjort reparasjoner av denne skaden. Ikke et kjent problem på noen andre steder, det ble gjort ekstra oppmerksomhet på det å sjekke takkrennsystemene og sluk på takene etter denne hendelsen.

13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?

Nei, ikke som jeg kjenner til.

13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?
Nei, ikke som jeg kjenner til.

13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?
Ja

Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Ja

- Selgere kjenner til eiendommen
- Selgere har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

TILSTANDSRAPPORT
Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen. Av rapporten fremgår det at flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt TG IU (ikke undersøkt), TG2 og/eller TG3. Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer fra oppgraderinger utført under nåværende eier.

Ikke er undersøkt (TG IU):
Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)
For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter. Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

Innvendig > Innvendige dører
Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr
Det er ikke montert lekkasjestopper.

Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon
Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Boligen har fått følgende TG3:

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell
Våtrommets belegg må oppgraderes for å tåle

normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet.

## AREALER
Totalt bruksareal: 117,0 m²
- BRA-i: 117,0 m²
- BRA-e: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 21,0 m²

## BYGGEÅR
1976

## INNHOLDSBESKRIVELSE
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
Leilighet:
1. etasje 68 m²: Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom, bad, bod, bod 2, bod 3.
2. etasje 49 m²: Stue/kjøkken, soverom.

TBA (terrasse- og balkong):
Balkong, 2.etasje: 21m²

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er beregnet og angitt med utgangspunkt i NS 3940:23. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra den faktiske bruken, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

## OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG
Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

## ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke Gul og energikarakter G er vedlagt salgsoppgaven.

## TEKNISKE INSTALLASJONER
Innvendige vannledninger: Vannrør er i kobber.
Innvendige avløpsrør: Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Ventilasjon: Ventilasjon er utført med ventil i tak/vegg.
Varmtvannsbereder/tank: Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av merke Oso. Bereder er montert inn i 2025.

## ELEKTRISK ANLEGG
Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 1976, og eier har foretatt oppgraderinger av autorisert firma. Det ble foretatt el-tilsyn i 2026, eier opplyser at påpekte avvik skal lukkes før salg. Det er ukjent hva som er foretatt av oppgraderinger før eiers tid, men alle oppgraderinger i eiers tid er foretatt av autorisert firma. Sikringsskap er oppgrader i år - 2026.
Kopi av tilbakemelding etter kontroll kan sendes fra megler ved etterspørsel.

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget, og at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra E.Verk på eiendommen.

## LØSØRE OG TILBEHØR
Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Det gjøres oppmerksom på at løsøre som har en klar karakter av å være en del av selgers møbler - selv om det er skrudd opp på veggen, normalt sett ikke vil medfølge boligen ved overtakelse.

## TOMTEN
Tomten til borettslaget er på 5818,00 m². Tomten er pent opparbeidet med noe gressplen og beplantninger. Det er anlagt asfalt ved innkjøring, og gangstier rundt deler av bygget. Parkering på felles grunn.

## PARKERING
Alle andeler disponerer en stk parkeringsplass

som styret tildere.

## BELIGGENHET

### OMRÅDEBESKRIVELSE
Leiligheten har en flott beliggenhet i Merkurveien på Stenseth. Her bor man i et etablert boligområde med nærhet til både diverse servicetilbud og flotte naturområder.  Like i nærheten av leiligheten har man flere dagligvarebutikker, barrnehager, skoler og rekreasjonsmuligheter. Det er også kort vei til nærmeste bussholdeplass.

Det er også kort vei til Alti Buskerud, som byr på et bredt utvalg av butikker, spisesteder og øvrige servicetilbud. Mjøndalen sentrum ligger en kort kjøretur unna, med blant annet togstasjon og ytterligere servicetilbud.

### SKOLE OG BARNEHAGE
Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

### BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Eiendommen er regulert til blokk bebyggelse. iht. reguleringsplan Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013).

### ADKOMST
Ved å trykke på kartet i annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

## ØKONOMI

### FELLESUTGIFTER
Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 9 462,- pr. mnd. og inkluderer:
Felleskostnadene inkluderer grunnpakke TV og internett, kommunale avgifter (vann, avløp, renovasjon), renter og avdrag på fellesgjeld, bygningsforsikring, strøm i fellesarealer, vaktmestertjenester, forretningsførsel, styrehonorar og generell drift og vedlikehold av borettslaget.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

### ANDRE LØPENDE KOSTNADER
Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

- Strømforbruk.
- Diverse forsikringer.
- TV/Internett.

Listen er ikke uttømmende.

### NORGESPRIS
Det er inngått avtale om Norgespris for denne eiendommen, og avtalen følger boligens målepunkt. Kjøper vil derfor overta denne avtalen sammen med eiendommen, som løper til og med 31. desember 2026. For inneværende periode er strømprisen fastsatt til 50 øre per kWh inkludert mva, og neste prisjustering vil gjøres 1. januar 2027.

### FORSIKRING
Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 86410261

### FORMUESVERDI
Formuesverdien er ikke fastsatt for denne eiendommen. Skatteetaten har en beregningsmodell som hensyntar om boligen er "primærbolig" (der eier er bosatt iht. Folkeregisteret) eller "sekundærbolig" (andre boliger man eier).

Formuesverdi for primærbolig er p.t. 25% av beregnet markedsverdi opp til 10 millioner kroner, og deretter 70% av det som overstiger 10 millioner kroner.

Formuesverdi for sekundærbolig er p.t. 100% av beregnet markedsverdi.

Det gjøres oppmerksom på at kjøper selv må sende inn opplysninger om adresse, areal, boligtype og byggeår til skattemyndighetene. Det tas forbehold om endring av satser, og henvises til Skatteetatens websider dersom ytterligere informasjon er ønskelig.

### BORETTSLAGET
UTSIKTEN I BORETTSLAG, Org.nr: 948 295 407
Forretningsfører: NBBO

Borettslaget består av 24 leiligheter.
Dugnad, plenklipping, måking og trappevask må påregnes

Planlagte påkostninger:
- Søppelhåndtering.
- Tetting av åpninger krypkjeller/frostvakt.
- Opparbeidelse av ladeplasser

Foretatte oppgraderinger de senere år:
- 2025 Bytte av vannmåler og hovedstoppekran.
- 2024 Oppmerking av parkeringsplassene.
- 2023 Strømpekjøring av avløpsrørene.
- 2022 Fasaderehabilitering (terrassedører, vinduer, fasade.
- 2022 Ny trappetrinn ute til beboer nr 60.
- 2021 Nytt avløpsrør fra nedre andeler til kommunal påkobling hus 2.
- 2021 Nye trappetrinn hus 3.

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt salgsoppgaven. Øvrige dokumenter for borettslaget kan fås ved henvendelse til megler.

## SIKRINGSORDNING
Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget.

## FELLESGJELD
Boligselskapet har en total gjeld på kr. 17 141 578, - pr. 31.12.2025.
Andel fellesgjeld er kr. 714 232,- pr. 31.12.2025.
Andel fellesformue er kr. 62 752,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Spesifikasjon av lån:
Lånenummer: 16363773706, DNB Boligkreditt AS - ikke standard Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 08.10.2026: 16 899 818
Andel av saldo: 704 159
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 31.12.2045 ) Flytende rente

## ÅRSREGNSKAP
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 376 863,-

## STYREGODKJENNELSE OG FORKJØPSRETT
Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjennelse blir gitt. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel. Det foreligger forkjøpsrett for boligbyggelagets medlemmer og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

## DYREHOLD
Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

Mer om dette kan man lese om i borrettslagets vedekter.

## TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER
I tillegg til kjøpesummen, og ev. fellesgjeld, må kjøper betale:

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 10 990,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. fellesgjeld, offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 316 312,-. Av dette utgjør kr 714 232,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men skal ikke innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

## BETALINGSBETINGELSER
Kjøpesummen inkludert omkostninger, samt pantedokument tilknyttet eventuelt lån, skal være disponibelt hos megler senest 3 virkedager før overtagelsen. Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon i én samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Innbetaling av kjøpesum og omkostninger til meglers klientkonto kan kun skje fra Norsk bank/Norsk finansinstitusjon

## OFFENTLIGE FORHOLD

## MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE OG

## FERDIGATTEST
Det foreligger ferdigattest datert 11.11.1976 som omhandler "Nybygg terrassehus".

Det foreligger ferdigattest datert 26.01.2023 som omhandler "Endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser"

## KONTROLL AV BYGGETEGNINGER
Det foreligger godkjente og byggmeldte tegninger fra kommunen datert 24.09.1974, det er avvik iht dagens bruk:

- Bod til venstre for entré er tegnet med utvendig adkomst. I dag er det kun adkomst til bod fra entré.

Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Tegningene til denne andelen inneholder ikke skriftlig rominndeling, slik det er på naboen som er speilvendt utformet.

Øvrige tegninger, utover det som er tilgjengelig i salgsoppgaven, kan oversendes ved etterspørsel.

## REGULERING
Eiendommen er regulert til blokk bebyggelse, felles avkjørsel og høyspenningsanlegg iht. reguleringsplan Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013).

Eiendommen er også regulert til offentlig bebyggelse iht KR 31, Nedre Eiker kirkegård (20.5.1992).

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til boligbebyggelse, bevaring naturmiljø, flomfare, ras- og skredfare, høyspenningsanlegg og grav- og urnelund i kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved hendvendelse til megler.

## VEI, VANN OG KLOAKK
Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

## RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i borettslagets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Andelen overdras fri for pengeheftelser, foruten om andel fellesgjeld og borettslagets legalpant iht. burettslagslova § 5-20, som sikkerhet for forfalte felleskostnader og andre krav.

Følgende servitutter er tinglyst i borettslagets eiendom:
Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

## UTLEIE
Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige radonverdier ved utleie.

## RADON
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.

## OM OPPDRAGET

## EIENDOMMEN
Merkurveien 64
Andelsnr. 17 i UTSIKTEN I BORETTSLAG, org. nr. 948295407 i Drammen

Type bolig: Leilighet

## SELGER
Tiril Libråten og Martin Hindrum Blix

## EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260024
Ansvarlig megler: Ola Laug Bretvik

Dialog Nedre Eiker
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

## OM SALGSOPPGAVEN

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis.

Salgsoppgaven med alle opplysninger er lest og godkjent av selger. Den er ikke komplett uten følgende vedlegg:

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
- ...

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av tekst og bilder fra denne salgsoppgaven er ikke tillatt.

## KJØPSVILKÅR

### OVERTAKELSE

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtakelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler og/eller låser for egen regning.

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Dialog Eiendomsmegling tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Dialog Eiendomsmegling.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

### BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

### BUDGIVNING

Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud. Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt denne salgsoppgaven.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gi bud"-knappen på eiendommens hjemmeside/finn. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Eventuelle forhøyelser eller endringer av budet kan bekreftes pr SMS eller på e-post. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver, så akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter. Bud kan uansett ikke settes med kortere frist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler, eller megler rekker å bringe budet videre til selger.

Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form.

## OPPGJØR

Oppgjøret gjennomføres av Dialog Oppgjør, NO 937789416 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

## LOVANVENDELSE

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

## PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. 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.

## VISNING

Ved fellesvisninger er det visningspåmelding. Kontakt megler på telefon eller via linken visningspåmelding for å avtale tidspunkt. Påmelding må skje før kl. 12.00 på visningsdagen. Ved visning i helg må påmelding skje før kl. 15 på fredag. Det vil ikke bli avholdt visning uten påmelding. Er du interessert i å ta en kikk på boligen og det ikke er annonsert fellesvisning? Ta kontakt med megler så finner vi et tidspunkt som passer.

## HVITVASKINGSREGLENE

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmegler forpliktet til å gjennomføre kontrolltiltak overfor selger og kjøper, herunder også fullmektiger. Kontrolltiltak kan eksempelvis være å bekrefte kunders og reelle rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

Dersom kjøper og selger ikke bidrar til å gjennomføre kontrolltiltakene, og dette medfører vesentlig forsinkelse eller at transaksjonen ikke kan gjennomføres, er dette å anse som mislighold av avtalen. Slikt mislighold kan gi rettigheter etter henholdsvis kapittel 5 og kapittel 4 i avhendingsloven.

Partene er selv ansvarlige for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre. Eiendomsmegleren eller foretaket kan ikke ansvarliggjøres for de konsekvenser dette vil kunne få for partene eller andre som har interesser i eiendomshandelen.

Megler må melde inn eiendomshandler som fremstår mistenkelige til Økokrim. Innmelding av saker vil skje uten at partene varsles.

## MEGLERS VEDERLAG

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

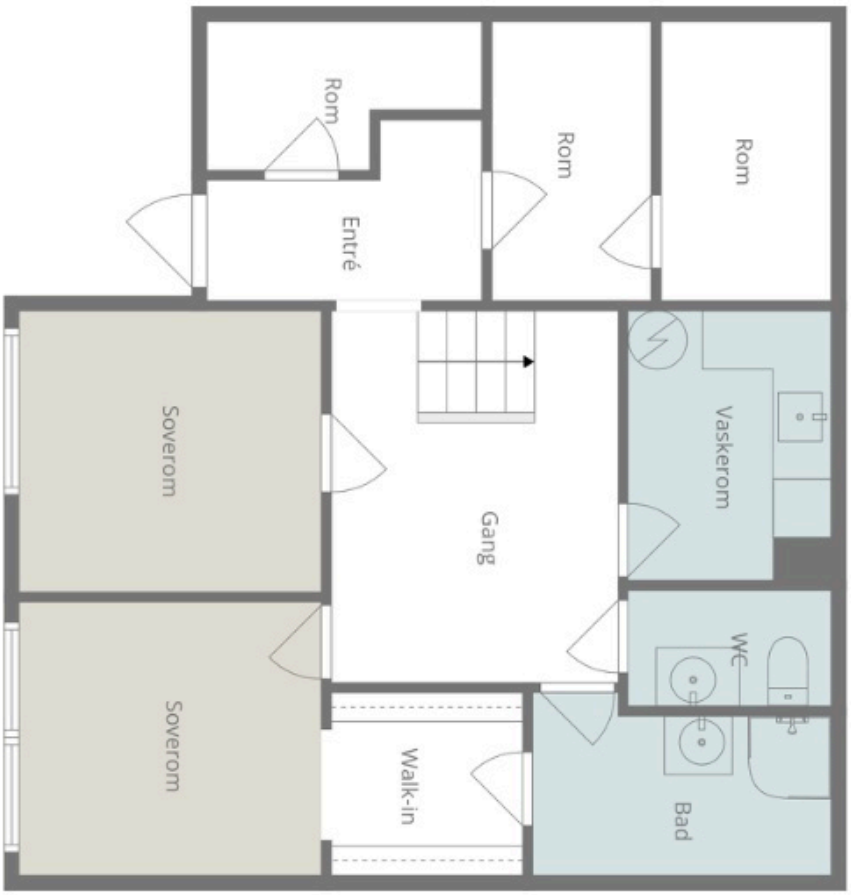
Provisjon 1,800 % av salgssummen inkl. mva (minimum 45 000 inkl. mva)

Visning/overtagelse pr. gang : 0,00
Eierskiftegebyr selger - trekkes i oppgjør: 6 725,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 13 900,00
Garantipremie : 1 590,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 84 165.
Samlet skal selger betale ca. kr. 116 920 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

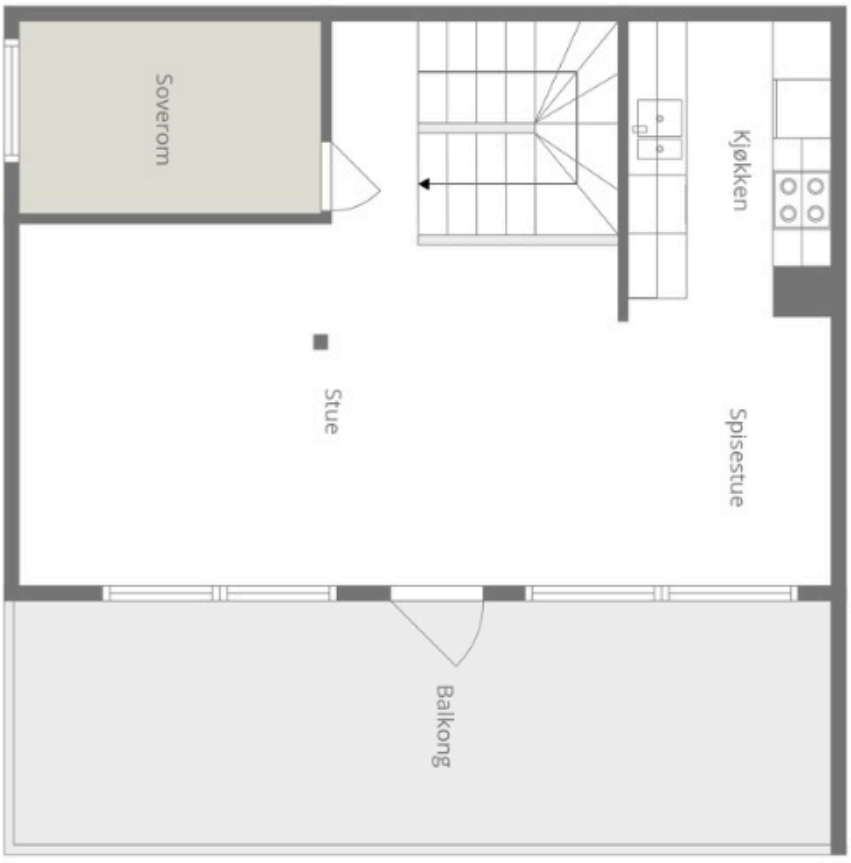
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

# PLANTEGNING 1.ETASJE.



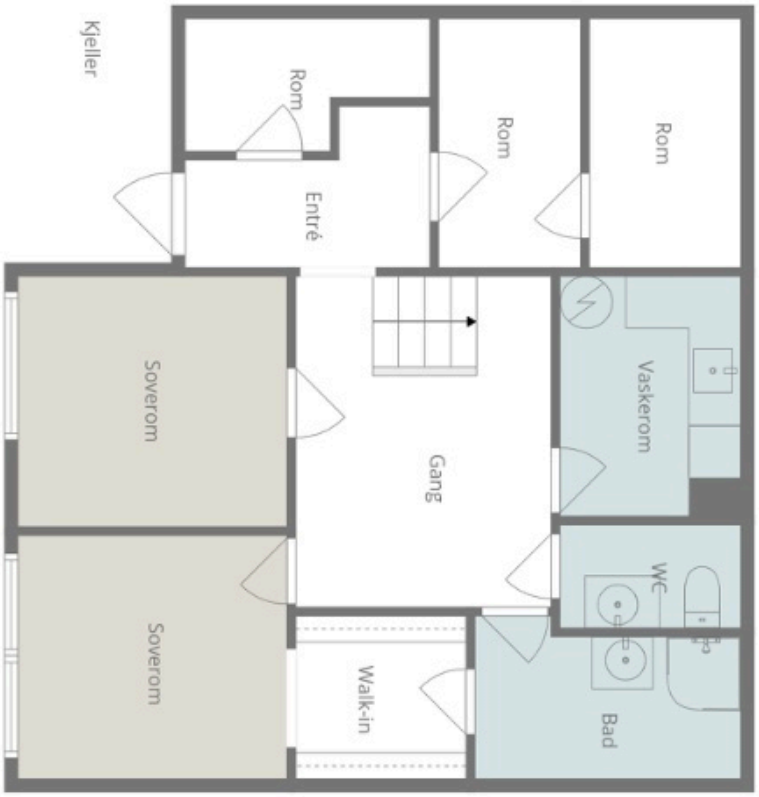

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

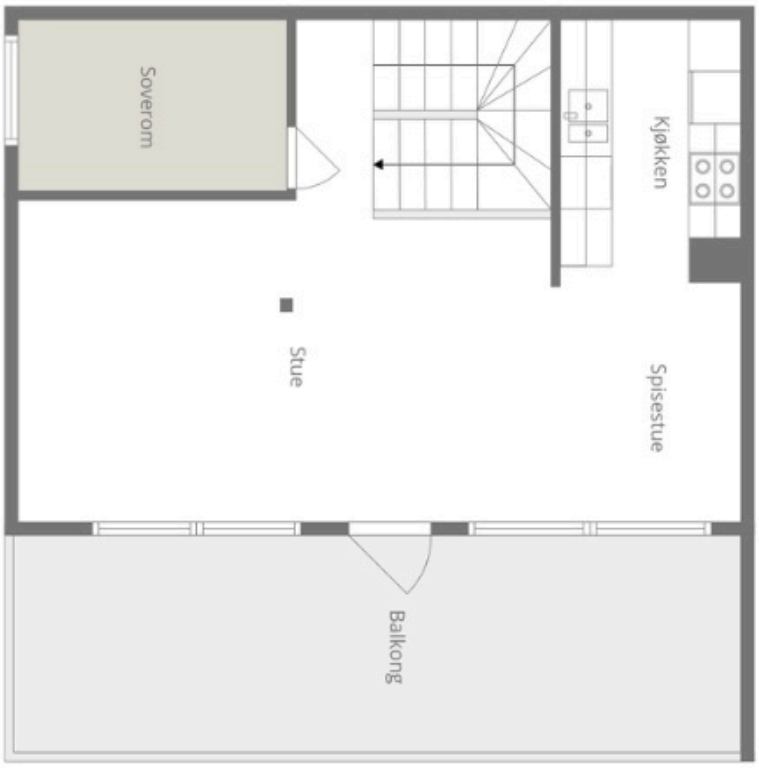
# PLANTEGNING 2.ETASJE.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

# PLANTEGNING 1 OG 2.ETASJE.




Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



# ENTRÉ OG GANG.







# SOVEROM 1.





# HOVEDSOVEROM.





# WALK-INN, TOALETTROM OG GANG.







# STUE.





# DRONE.





# BALKONG OG UTSIKT.





# SOVEROM 3.





# STUE.





# BALKONG OG STUE.





# BALKONG.





Norsk takst

# Tilstandsrapport

Kjedehus

Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA

DRAMMEN kommune

gnr. 242, bnr. 216

Andelsnummer 17

## Markedsverdi

**2 600 000**

**Sum areal alle bygg: BRA: 117 m² BRA-i: 117 m²**



**Befaringsdato:** 15.10.2026 **Rapportdato:** 27.10.2026 **Oppdragsnr.:** 12325-1794 **Eiendomsverdi ref nr:** KO7825

**Autorisert foretak:** Drammen Takstsenter AS **Sertifisert Takstingeniør:** Espen Grelland **Vår ref:** Ola Laug Bretvik Dialog

Drammen[Takstsenter]
Gol | Hønefoss | Vestfold | Son
*"Din eiendomspartner"*

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.

# DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenter AS ble etablert i 1998 og er i dag et av de ledende takseringsforetakene innen eiendomstaksering på det sentrale Østlandet. Siden etableringen har vi vokst betydelig og utvidet vårt nedslagsfelt: I januar 2021 etablerte vi avd.Vestfold. I 2022 åpnet vi en egen avdeling i Hønefoss. I februar 2023 fulgte vi opp med en ny avdeling i Hallingdal.
Vi er et tverrfaglig senter med tung fagkompetanse og erfarne takstingeniører som spesialiserer seg innen ulike fagfelt. Hos oss står kvalitet og trygghet i fokus – og du kan være sikker på at vi sender rett fagperson til riktig oppdrag. Våre tjenester omfatter: Tilstandsrapportering, skadetaksering, verditaksering av bolig/ fritidsbolig/ næringstaksering mm.
Alle våre takstfolk har minimum bakgrunn som byggmester, bygningsingeniør eller teknisk fagskole. Den solide erfaringen vi har opparbeidet gjennom mange år i byggebransjen og gjennom tusenvis av takseringsoppdrag, kommer våre kunder til gode-hver eneste dag. Sertifisert, NT

Rapportansvarlig

Espen Grelland
Uavhengig Takstingeniør
espen@vestfold-takst.no
990 18 917

# 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 • løsøre 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 2026 © Norsk takst 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og Norsk takst og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniørene som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med Norsk takst eller iVerdi. iVerdi og Norsk takst reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# 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.

TG 0

### 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.

TG 1

### 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.

TG 2

### 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.

TG 3

### 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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

# Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg på 5 etasjer. Borettslaget er bestående av tre og mur konstruksjon på betongfundament.
Bygget ligger i Krokstadelva.
Leiligheten har 2 etasje, inngang ligger i 1 etasje.
Borettslaget har foretatt store oppgraderinger på utvendig fasade.

SAMMENDRAG OG KONKLUSJON:
Leilighetens tilstand anses sett i relasjon til alder som normalt god.
Det må likevel påregnes noe kostnader til generelt vedlikehold med tiden.
Det må beregnes oppgradering av bad da dette er fra byggeår.
Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler.
Det presiseres at hovedkonstruksjon og utvendig forhold som berører bygningen er borettslagets ansvar og er ikke tilstandsvurdert.

Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt i innvendig leilighet.
Kunden / rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen, hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.
Hvis dokumentet er eldre enn 12 måneder, bør takstmannen kontaktes for oppdatering.

**Kjedehus - Byggeår: 1976**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer består av tre med isolerglass. vinduer er skiftet i 2021 i regi av borettslaget.
Vinduer kan påregnes litt justering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.

Leiligheten har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør med isolerglass byttet i 2021
Ytterdør er ukjent alder.

Delvis overbygget balkong ut fra stue, 2. etasje. Rekkverkshøyde på front er 90 cm og det er satt i en avstand fra kanten på 140 cm
Terrassen er på 22 m². Takoverbygget er på 10 m²
Overflate på gulv består av behandlede terrassebord og rekkverk er bygget av glass og aluminium.
Takoverbygg og fasader på vegger ble oppgradert i 2021.

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

INNVENDIG Gå til side

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

1 etasje
Overflate på gulv består av laminatgulv.

2 etasje
Overflate på gulv består av laminatgulv.

1 etasje
På vegg består overflate av tapet, malte mdf plater og malte flater.
I himling ligger det malte flater.

2 etasje
På vegg består overflate av malte mdf plater, tapet og malte flater.
I himling ligger det malte flater.

Mellom 1 og 2.etg er det et elementdekke.

I 1.etg ble det målt 22 mm høydeavvik og på soverom ble det målt 35 mm høydeavvik.
I 2.etg ble det målt 31 mm høydeavvik i stue kjøkken.
Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre mot grunn.
Eiendommen ligger i et område merket orange på områdekart for radonforekomst. Fargen orange sier middels forekomst av radon.

Gulvet har belegg, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Vegger består av siporex/ytong blokker.

I boligen er det en tretrapp med malte vanger og rekkverk.
Trinn med teppe.

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM Gå til side

Våtrom › 1 etasje › Vaskerom
Våtrom er opprinnelig fra byggeår. Det er foretatt oppgraderinger av det meste i 2024/25 men gulv må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det er vanskelig å oppgradere belegg uten at det berører plater på vegg, derfor er det satt tg 3 på hele rommet.

Overflate på gulv består av belegg med oppkant på vegg og ved terskel. Belegg er fra byggeår.
På vegger ligger det malte plater, i følge eier, malt med våtromsmaling.
I himling ligger det malt flate.
Det er montert inn en innredning med nedfelt vaskekum i stål og det er opplegg for vaskemaskin
Hele oppgraderingen er godt beskrevet å forklart i egenerklæringsskjema.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hall, uten å påvise unormale forhold.

Våtrom › 1 etasje › Bad

# Beskrivelse av eiendommen

Bad er fra 1974
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromstapet.
I himling ligger det malt takflate.
På badet er det montert et dusjkabinett, en baderomsinnredning.

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrom, uten å påvise unormale forhold.
Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Innredningen er av ukjent alder.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Overflate på gulv består av belegg
Overflate på vegger består av malte flater og tapet.
I taket ligger det malt flate.
Det er montert et toalett og en servant.
Naturlig ventilasjon fra ventil i himling.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør er i kobber.
Det er foretatt oppgraderinger på vaskerom, av autorisert firma, og det er fremlagt dokumentasjon.
Det er eldre kobberrør til kjøkken og bad, derfor settes det tg2.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Det er foretatt oppgraderinger på vaskerom, av autorisert firma, og det er fremlagt dokumentasjon.

Ventilasjon er utført med ventil i tak/vegg.

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av merke Oso. Bereder er montert inn i 2025

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 1976, og eier har foretatt oppgraderinger av autorisert firma.
Det ble foretatt el-tilsyn i 2026, eier opplyser at påpekte avvik skal lukkes før salg.
Det er ukjent hva som er foretatt av oppgraderinger før eiers tid, men alle oppgraderinger i eiers tid er foretatt av autorisert firma.
Sikringsskap er oppgrader i år - 2026.

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.

## Markedsvurdering

| | |
|---|---|
| Totalt Bruksareal | 117 m² |
| Totalt Bruksareal for hoveddel | 117 m² |
| Totalpris | 3 250 000 |

## Arealer Gå til side

## Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

| | |
|---|---|
| Tomteverdi og teknisk verdi bygninger | 3 250 000 |

## Forutsetninger og vedlegg Gå til side

## Lovlighet Gå til side

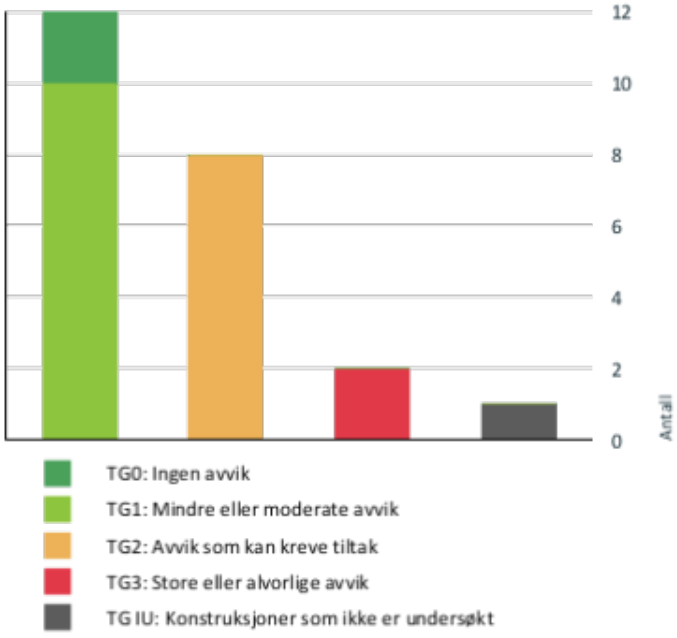
### Kjedehus

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

Det er fremlagt tegninger fra byggeår.

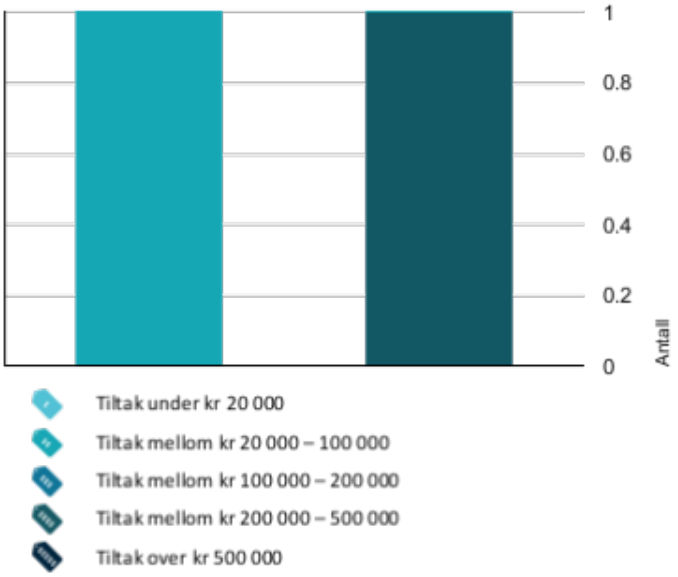
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier av eiendommen har rekvirert en Tilstandsrapport med verditakst. Det er gitt opplysninger fra eier vedr boligens grunndata.
Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2023. Det er ikke opplyst om spesielle hendelser i dette tidsrommet, utover det som er beskrevet i egenerklæring og i dette dokument.

## Oppsummering av avvik

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

### Kjedehus

**TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

**Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Generell** Gå til side

Våtrommets belegg må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

**Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell** Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

**Innvendig > Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)** Gå til side

For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

**Utvendig > Andre utvendige forhold** Gå til side

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side

Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

**Innvendig > Innvendige dører** Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

# Sammendrag av boligens tilstand

**Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

**Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Sanitærutstyr** Gå til side

Det er ikke montert lekkasjestopper

**Toalettrom > 1 etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon** Gå til side

Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Kjøkken > 2 Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer fra oppgraderinger utført under nåværende eier.

# Tilstandsrapport

## KJEDEHUS

**Byggeår**
1976

**Kommentar**
Ferdigattest er datert 11.11.1976

**Anvendelse**
Boligen er bebodd av eier.

**Standard**
Boligen har en god planløsning og en normalt god standard på flater, innredninger og installasjoner, med referanse til alder.

**Vedlikehold**
Bygget er normalt vedlikeholdt.
Noe behov for vedlikehold på enkelte overflater.

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2021 | Modernisering | Endringer av terrasser. |

## UTVENDIG

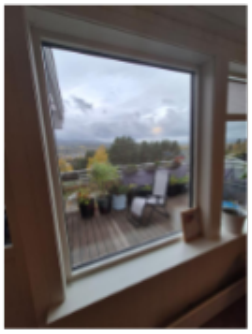
### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**

Vinduer består av tre med isolerglass. vinduer er skiftet i 2021 i regi av borettslaget.
Vinduer kan påregnes litt justering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.







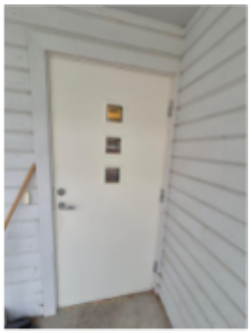


### TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Leiligheten har malt hovedytterdør.
Malt balkongdør med isolerglass byttet i 2021
Ytterdør er ukjent alder.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

# Tilstandsrapport





## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Delvis overbygget balkong ut fra stue, 2. etasje. Rekkverkshøyde på front er 90 cm og det er satt i en avstand fra kanten på 140 cm
Terrassen er på 22 m². Takoverbygget er på 10 m²
Overflate på gulv består av behandlede terrassebord og rekkverk er bygget av glass og aluminium.
Takoverbygg og fasader på vegger ble oppgradert i 2021.



## TG 2 Andre utvendige forhold

**Beskrivelse**

Fellesdeler og bygningsdeler, som yttertak, fasader og utvendige konstruksjoner, er deler hvor ansvar for tilstand, vedlikehold og nødvendige tiltak påhviler borettslaget. Plan for vedlikehold og utskiftinger på bygningen vurderes der slike planer foreligger.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

**Konsekvens/tiltak**
• For å lukke avviket iht. NS 3600.2025 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

# INNVENDIG

## TG 1 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

1 etasje
Overflate på gulv består av laminatgulv.

# Tilstandsrapport

2 etasje
Overflate på gulv består av laminatgulv.

Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Overflater er skjønnsmessig vurdert ut i fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.
Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

1 etasje
På vegg består overflate av tapet, malte mdf plater og malte flater.
I himling ligger det malte flater.

2 etasje
På vegg består overflate av malte mdf plater, tapet og malte flater.
I himling ligger det malte flater.

Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.
Normal tid før maling av papirtapet, malt er 8 - 16 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

## TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Mellom 1 og 2.etg er det et elementdekke.

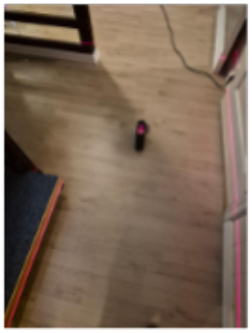
I 1.etg ble det målt 22 mm høydeavvik og på soverom ble det målt 35 mm høydeavvik.
I 2.etg ble det målt 31 mm høydeavvik i stue kjøkken.
Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Normal tid før reparasjon av etasjeskiller av betong og lettbetong er 40 - 80 år.

**Vurdering av avvik:**
- Det er registrert merkbare nedbøyninger/skjevheter.
- Det er målt total høydeforskjell > 30 mm.

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

# Tilstandsrapport







## Radon

**Beskrivelse**

Boligen er ikke utstyrt med radonsperre mot grunn.
Eiendommen ligger i et område merket orange på områdekart for radonforekomst. Fargen orange sier middels forekomst av 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.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.
Dersom målingen viser verdier over 100 Bq/m³, kan det bli nødvendig med tiltak for å redusere radonnivået, noe som kan medføre ekstra kostnader.
Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.



## TG IU Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

**Beskrivelse**

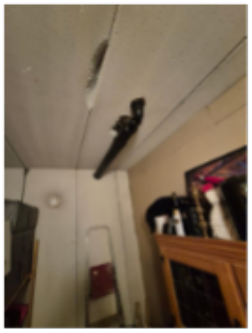
Gulvet har belegg, og veggene er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Vegger består av siporex/ytong blokker.

**Vurdering av avvik:**
• For rom under terreng er hulltaking ofte en forutsatt og viktig del av undersøkelsen. Hulltaking er likevel ikke foretatt da dette er unødvendig eller praktisk mulig.

**Konsekvens/tiltak**
• Konsekvensen av manglende fuktmåling er at tilstanden til tilliggende konstruksjoner er usikker, og at det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).



## ⚠ Innvendige trapper

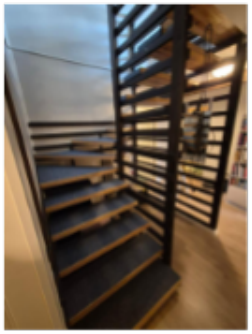
**Beskrivelse**

I boligen er det en tretrapp med malte vanger og rekkverk.
Trinn med teppe.

Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

**Vurdering av avvik:**
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.





## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

I boligen er det montert lyse, pent behandlede dører.
Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Normal tid før maling av tredører, malt er 8 - 20 år.
Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.

**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

**Konsekvens/tiltak**
• Det anbefales å utbedre avvikene ved justering, vedlikehold eller utskifting etter behov.
• Enkelte dører glir igjen

### TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

**Beskrivelse**
Det er ikke opplyst om skadedyr og fuktkrevende insekter

## VÅTROM

### 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**
Våtrom er opprinnelig fra byggeår. Det er foretatt oppgraderinger av det meste i 2024/25 men gulv må påregnes oppgardert, med ref til alder og levetid på membranløsning.
Det er vanskelig å oppgradere belegg uten at det berører plater på vegg, derfor er det satt tg 3 på hele rommet.

Overflate på gulv består av belegg med oppkant på vegg og ved terskel. Belegg er fra byggeår.
På vegger ligger det malte plater, i følge eier, malt med våtromsmaling.
I himling ligger det malt flate.
Det er montert inn en innredning med nedfelt vaskekum i stål og det er opplegg for vaskemaskin

Hele oppgraderingen er godt beskrevet å forklart i egenerklæringsskjema.

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

**Konsekvens/tiltak**
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

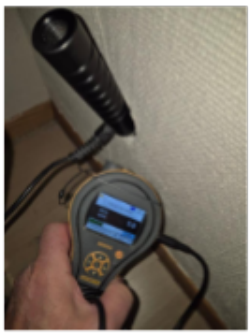


### 1 ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i hall, uten å påvise unormale forhold.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

**Beskrivelse**

Bad er fra 1974
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av belegg.
På vegger er det montert våtromstapet.
I himling ligger det malt takflate.
På badet er det montert et dusjkabinett, en baderomsinnredning.

Normal tid før utskifting av vinyl er 15 - 25 år.

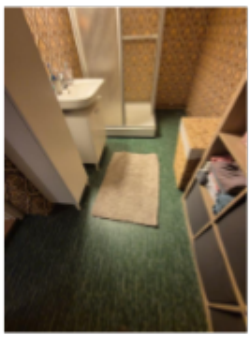
Normal tid før utskifting av våtrom, våtromstapet er 5 - 10 år.

Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

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

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

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## 1 ETASJE > BAD

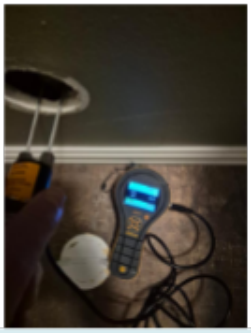
### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i toalettrom, uten å påvise unormale forhold.
Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

# Tilstandsrapport





## KJØKKEN

### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkeninnredning med profilerte fronter og benkeplate av laminat.
Innredningen er av ukjent alder.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og oppvaskkum av stål.

**Vurdering av avvik:**

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**

- Innredning fungerer i dag, ikke behov for umiddelbar utbedring

Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.





### 2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TOALETTROM

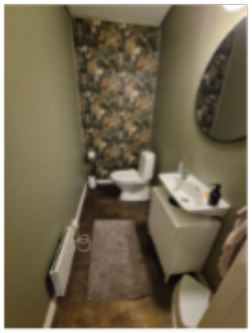
### 1 ETASJE > TOALETTROM

#### TG 1 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Overflate på gulv består av belegg
Overflate på vegger består av malte flater og tapet.
I taket ligger det malt flate.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Sanitærutstyr

**Beskrivelse**

Det er montert et toalett og en servant.

**Vurdering av avvik:**
- Det er ikke montert lekkasjestopper

**Konsekvens/tiltak**
- Lekkasjestopper må monteres.

## 1 ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Avtrekk/ventilasjon

**Beskrivelse**

Naturlig ventilasjon fra ventil i himling.

**Vurdering av avvik:**
- Det er naturlig ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftkrav.

**Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å vurdere forbedret ventilasjon, for eksempel mekanisk avtrekk, for bedre luftutskifting.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Vannrør er i kobber.
Det er foretatt oppgraderinger på vaskerom, av autorisert firma, og det er fremlagt dokumentasjon.
Det er eldre kobberrør til kjøkken og bad, derfor settes det tg2.
Det er på generelt grunnlag anbefalt at vvs røropplegg regelmessig ettersees / kontroll av rørlegger.
Røropplegg er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt ved befaring.

**Vurdering av avvik:**
- Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

**Konsekvens/tiltak**
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

### TG 1 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

# Tilstandsrapport

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befarings dagen.
Det er foretatt oppgraderinger på vaskerom, av autorisert firma, og det er fremlagt dokumentasjon.

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Ventilasjon er utført med ventil i tak/vegg.

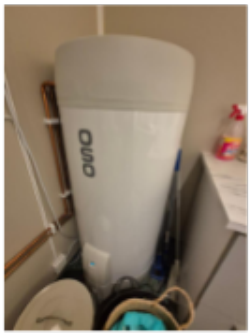
**Vurdering av avvik:**
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

## TG 1 Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank av merke Oso. Bereder er montert inn i 2025




## ⚠ Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Det har vært el-tilsyn siste 5 år. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999. Det elektriske anlegget er fra 1976, og eier har foretatt oppgraderinger av autorisert firma.
Det ble foretatt el-tilsyn i 2026, eier opplyser at påpekte avvik skal lukkes før salg.
Det er ukjent hva som er foretatt av oppgraderinger før eiers tid, men alle oppgraderinger i eiers tid er foretatt av autorisert firma. Sikringsskap er oppgrader i år - 2026.

**Vurdering av avvik:**
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer fra oppgraderinger utført under nåværende eier.

**Konsekvens/tiltak**
• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle oppgraderinger som er foretatt, men det er foretatt eltilsyn i 2026. Det er fremlagt noen samsvarserklæringer fra oppgraderinger som er foretatt av nåværende eier.

# Tilstandsrapport





### Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

I boligen er det registrert et brannslukningsapparat og det er røykvarsler.



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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det foreligger samsvarserklæringer fra oppgraderinger utført under nåværende eier.

**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.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å avklare om radonnivået er innenfor anbefalte grenser.

Dersom målingen viser verdier over 100 Bq/m³, kan det bli nødvendig med tiltak for å redusere radonnivået, noe som kan medføre ekstra kostnader. Manglende måling gir usikkerhet om innemiljøet og mulig helserisiko.

- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å utbedre trappen slik at åpningene mellom trinnene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

# Tilstandsrapport

• Det foreligger ikke samsvarserklæringer for alle oppgraderinger som er foretatt, men det er foretatt eltilsyn i 2026. Det er fremlagt noen samsvarserklæringer fra oppgraderinger som er foretatt av nåværende eier.

# Konklusjon og markedsvurdering

**Formål med takseringen:** Salg

### Hovedbyggets BRA/BRA-i

117 m²/117 m²

*Kjedehus:* Entré, Hall m/trapp, 3 Soverom, Vaskerom, Toalettrom, Bad, 3 Bod, Stue/kjøkken

*Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.*

### Markedsverdi

Kr 2 600 000

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

*Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.*

### Teknisk verdi andelsbolig

Kr 3 250 000

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

*Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.*

| | | |
|---|---|---|
| **Markedsverdi uten fradrag** | | **3 250 000** |
| Tillegg for andel fellesformue | + | 62 752 |
| Fradrag for andel felles gjeld | - | 704 159 |
| **Konklusjon markedsverdi** | | **2 600 000** |

**Markedsvurdering**

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.
Tomteverdi er ihht NT's retningslinjer ikke satt synlig i teknisk verdiberegning. Tomtens verdi og beliggenhet er likevel hensyntatt i normal salgsverdi.

## Sammenlignbare salg

| | EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ. | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Jupiterveien 162 ,3055 KROKSTADELVA<br>102 m² 1977 3 sov | 04-11-2025 | 2 990 000 | **2 990 000** | 358 421 | 3 348 421 | **31 890** |
| 2 | Neptunveien 9 ,3055 KROKSTADELVA<br>93 m² 1974 3 sov | 13-03-2025 | 2 990 000 | **2 990 000** | 324 924 | 3 314 924 | **31 571** |
| 3 | Neptunveien 63 ,3055 KROKSTADELVA<br>93 m² 1975 3 sov | 18-09-2025 | 2 790 000 | **2 950 000** | 315 429 | 3 265 429 | **31 099** |
| 4 | Neptunveien 51 ,3055 KROKSTADELVA<br>105 m² 1975 3 sov | 24-03-2026 | 2 790 000 | **2 720 000** | 305 933 | 3 025 933 | **28 818** |
| 5 | Neptunveien 13 ,3055 KROKSTADELVA<br>93 m² 1976 3 sov | 22-10-2024 | 2 690 000 | **2 680 000** | 334 419 | 3 014 419 | **28 709** |
| 6 | Neptunveien 59 ,3055 KROKSTADELVA<br>98 m² 1975 3 sov | 11-03-2025 | 2 800 000 | **2 700 000** | 334 420 | 3 034 420 | **28 096** |
| 7 | Merkurveien 51 ,3055 KROKSTADELVA<br>118 m² 1974 2 sov | 11-10-2026 | 2 600 000 | **2 350 000** | 714 232 | 3 064 232 | **25 968** |

Kilde :
Eiendomsverdi

**Om sammenlignbare salg**

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

# Beregninger

## Årlige kostnader

| | | | |
|---|---|---|---|
| Vedlikehold | Kr. | | 10 000 |
| Felleskostnader | Kr. | | 113 544 |
| **Sum Årlige kostnader (Avrundet)** | **Kr.** | | **123 500** |

## Teknisk verdi bygninger

### Kjedehus

| | | | |
|---|---|---|---|
| Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) | Kr. | | 4 550 000 |
| Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler) | Kr. | - | 1 290 000 |
| **Sum teknisk verdi - Kjedehus** | Kr. | | **3 250 000** |
| **Sum teknisk verdi bygninger** | **Kr.** | | **3 250 000** |

## Teknisk verdi bygninger

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)** | **Kr.** | | **3 250 000** |

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

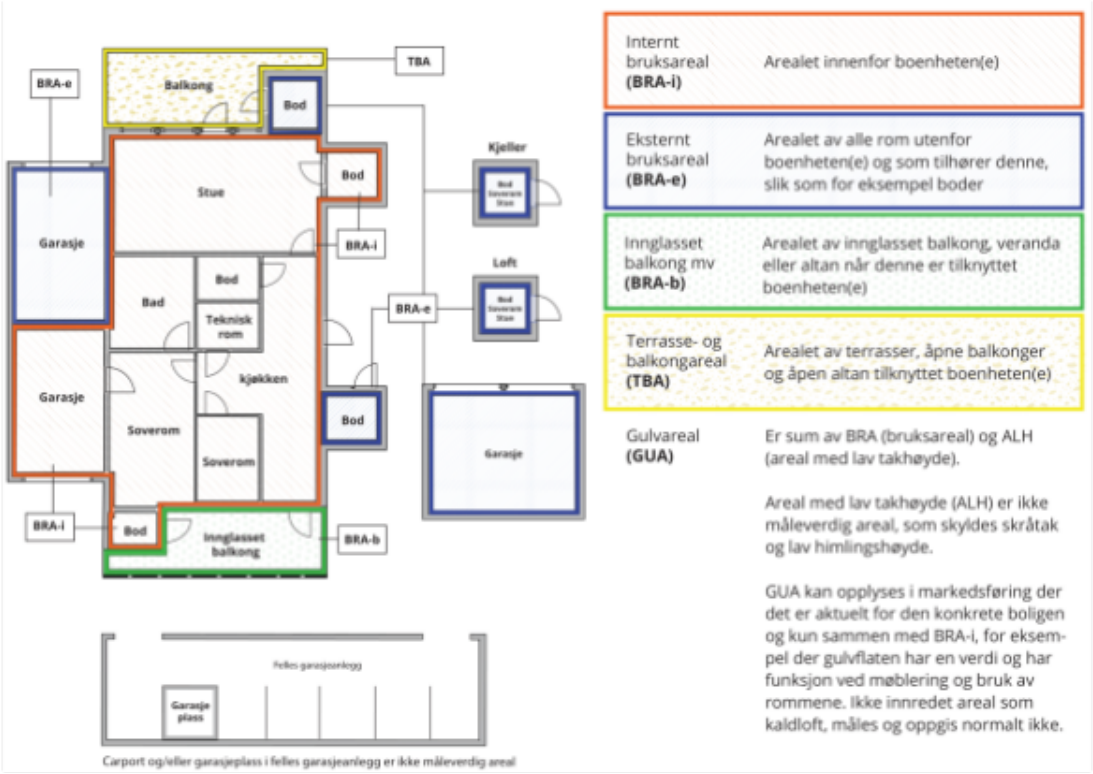
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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




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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Kjedehus

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
| 1 etasje | 68 | | | 68 | |
| 2 Etasje | 49 | | | 49 | 21 |
| **SUM** | **117** | | | | **21** |
| **SUM BRA** | **117** | | | | |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---|---|---|---|
| 1 etasje | Entré, hall m/trapp, soverom, soverom 2, vaskerom, toalettrom, bad, bod, bod 2, bod 3 | | |
| 2 Etasje | Stue/kjøkken, soverom | | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
*Kommentar:* Det er fremlagt tegninger fra byggeår.

**Nyere håndverkstjenester**

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
*Kommentar:* Det er foretatt oppgraderinger på vaskerom og vegger i oppholdsrom. Godt beskrevet i egenerklæringsskjema.

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 15.10.2026 | Espen Grelland | Takstingeniør |
| | Tiril libråten | Rekvirent |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3301 DRAMMEN | 242 | 216 | | 0 | 5817.9 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

**Adresse**
Merkurveien 64

**Hjemmelshaver**
Utsikten I Borettslag

**Kommentar**
Ideell andel av felles tomt.

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0101/UTSIKTEN I BORETTSLAG | 948295407 | H0101 | Nedre Buskerud Boligbyggelag | Blix Martin Hindrum, Libråten Tiril |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 17 | 100 | 73 000 | 62 752 | *31.12.2025* | 704 159 | *08.10.2026* |

**Kommentar**
Regnskapstall er ufullstendige, fullstendig regnskap kan innhentes hos megler.

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Krokstadelva. Gode solforhold og fin utsikt. Kort vei til barnehage, skole, idrettsanlegg, butikk, og marka med flotte turmuligheter/-veier.
God forbindelse / adkomst til Mjøndalen, Drammen og Oslo.

**Adkomstvei**

Privat adkomstvei inn fra offentlig vei. Borettslaget interne gangveier.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Regulering**

Området er regulert til boligformål.
Reg plan fremlegges av megler

**Om tomten**

Tomten er pent opparbeidet med noe gressplen og beplantninger.
Det er anlagt asfalt ved innkjøring, og gangstier rundt deler av bygget. Parkering på felles grunn.

**Tinglyste/andre forhold**

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen.
Det anbefales å gjøre seg kjent med vedtekter og husordensregler.

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Gjensidige Forsikring ASA | 86410261 | | | |

**Kommentar**
Bygningen er forsikret av boligselskapet, dette inkluderer ikke innboforsikring.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 15.10.2026 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 22.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 15.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 14.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Teknisk etat | 14.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 21.10.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

Drammen Takstsenter AS
Ludv. Løvaas gate 61 A
3188 HORTEN

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 27.10.2026 | |
| 2 | 02.11.2026 | |
| 3 | 02.11.2026 | |
| 4 | 04.11.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# 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 minimumsinnholdet 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.

**Undersøkelsesnivå 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 brannteknisk forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

**Tilleggsundersøkelser**

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

**Areal**

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*

# Egenerklæring for boligsalg

Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA

| MEGLERAVDELING | OPPDRAGSNUMMER | GYLDIG TIL |
|---|---|---|
| Dialog avd. Nedre Eiker | 4260024 | 14.10.2027 |

| SELGERE | EIENDOMSTYPE | OVERTATT |
|---|---|---|
| Tiril Libråten og Martin Hindrum Blix | Leilighet | 9.2023 |

- Selgere kjenner til eiendommen
- Selgere har selv bodd i boligen
- Leiligheten har ikke vært leid ut i eieperioden
- Selger(e) har tegnet boligselgerforsikring hos Gjensidige

## Opplysninger

| | |
|---|---|
| Har du selv benyttet deg av eiendommen? | (Tiril Libråten) Ja, hele eiertiden.<br>(Martin Hindrum Blix) Ja, deler av eiertiden. |
| Når og hvor lenge har du bodd i boligen? | (Martin Hindrum Blix) Fra august 2024 |
| Har du husforsikring? | Ja, felles bygningsforsikring |
| Forsikringsselskap | Venter svar fra borettslaget om hvilket forsikringsselskap vi har |
| Forsikringsnummer | Venter svar fra borettslaget om hvilket forsikringsselskap vi har |

## Våtrom

| | |
|---|---|
| **1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på bad, vaskerom eller toalettrom?** | Ja |
| **Beskriv feilen/skaden og omfanget** | Feil fall på gulv på baderom da rommet er fra 1974, det er derfor brukt dusjkabinett slik at vannet går direkte ned i sluk. Det er også blitt informert om at det er feil fall på gulv på vaskerom og toalettrom da dette også er fra byggningstid i 1974. |
| **1.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?** | Ja |

| | |
|---|---|
| **Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?** | Vaskerom |
| **Hva ble gjort og når?** | 2025 Nye innvendig rør og varmtvannsbereder<br>2025 Nytt elektronisk inne på vaskerom<br>2024/2025 Lagt nye utvendig vegger Walls2paint godkjent til vaskerom, malt vegger og tak med våtromsmaling, nye taklister og hjørne lister og montert IKEA innredning selv.<br>2026 - Ny dør til vaskerom |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært og Ufaglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | 2025 - Montert OSO Saga S2S, supercharged smart bereder strømspar, fmm 9000e kjøkkenkran m/høy tut og kran til vaskemaskin, 1 vaskemaskintrakt, 1 ny innvendig stoppekran.<br>omlegging av vannrør fra ekst til ny plassering av bereder.<br>nye vann og avløpsrør til vaskekum og tilkobling av denne. Gjort av Krokstad Rør As.<br>2025 - Nytt elektronisk på vakserom gjort av Bolig elektrikeren. Organisasjonsnummer 996 446 972.<br>2026 - Ny dør til vaskerommet gjort av Trinn for Trinn entreprenør |
| **Hva ble utført av ufaglært?** | 2024 / 2025 - Montert Walls2paint vegg plater, malt vegger, malt tak, taklister, hjørne lister og montert IKEA innredning selv. |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Faktura og Pristilbud |
| **Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?** | Toalettrom |
| **Hva ble gjort og når?** | 2025 - Tapetsert, malt vegger, nytt gulv, malt tak og nye gulv lister<br>2026 - Byttet utløpsventil til toalett<br>2026 - Byttet alle støpsler til det elektriske<br>2026 - Byttet dør til toalettrom |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært og Ufaglært |

| | |
|---|---|
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | 2026 - Byttet utløpsventil på toalett gjort av Krokstad Rør As<br>2026 - Nytt elektrisk gjort av Finn Haugen As Elektroentrepenør<br>2026 - Ny dør til toalettrom gjort av Trinn for Trinn entreprenør |
| **Hva ble utført av ufaglært?** | 2025 - Tapetsert, lagt gulv, malt vegger, malt tak og lagt nye gulv lister selv |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Faktura og Pristilbud |
| **Hvilket bad/vaskerom/toalettrom?** | Baderom |
| **Hva ble gjort og når?** | 2025 - Byttet dusjbatteri i kabinett<br>2026 - Byttet to dører inn til baderommet |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | 2025 - Nytt dusjbatteri i dusjkabinett gjort av Krokstad Rør As<br>2026 - To nye dører inn til baderommet gjort av Trinn for Trinn entreprenør |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Faktura og Pristilbud |

## Rør

| | |
|---|---|
| 2.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 2.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på utvendige eller innvendige vann- eller avløpsrør, inkludert private anlegg som brønn, septiktank eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Ventilasjon

| | |
|---|---|
| 3.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil ved boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens ventilasjonsanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 3.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført måling/tiltak knyttet til radon i boligen, enten av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Elektrisitet

| | |
|---|---|
| 4.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **4.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på det elektriske anlegget?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | 2026 - Byttet innmaten i sikringsskapet |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | 2025 - Byttet innmaten i sikringsskapet gjort av Lysaker Elektro AS. Organisasjonsnummer: 923 358 455 |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Ja |
| **Hvilken dokumentasjon finnes på arbeidet?** | Faktura og Pristilbud |
| **4.3 Kjenner du til om det er eller har vært utført kontroll/tilsyn på det elektriske anlegget?** | Ja |
| **Beskriv resultatet av kontrollen** | Oktober 2026 el - tilsynet oppdaget på Bad 1. Kabelen/ledningen var ikke avsluttet/skjøtet forskriftsmessig. Jf. FEL § § 22. Kommentar: Gjelder ledning/kabel plassert over speil. - Elektriker kommer for å forbedre denne feilen. Dette vil bli gjort av Finn Haugen Elektroentreprenør As. Organisasjonsnummer: 976 550 544 |

| | |
|---|---|
| **4.4 Er det tegnet Norgespris på strøm?** | Ja |

## Oppvarming

| | |
|---|---|
| 5.1 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.2 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller utført tilsyn /kontroll på ildsted, gassovn, bio-peis, skorstein, pipe eller lignende? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.3 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, utført arbeid eller vedlikehold ved boligens varmeanlegg (for eksempel varmepumpe, radiatorer, varmekabler, vannbåren varme eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 5.4 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på boligens varmeanlegg? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skjevheter og sprekker

| | |
|---|---|
| **6.1 Kjenner du til om det er eller har vært tegn på setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (for eksempel sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)?** | Ja |
| **Beskriv feilen eller omfanget** | Det ble informert om ved forrige salg at det er skjevhet gulv generelt flere området i boligen grunnet alder. Soverommene og stue. |
| 6.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til setninger/bevegelser på eiendommen, enten i bygg eller terreng (f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Tak

| | |
|---|---|
| 7.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader, vannlekkasje, fuktskader eller andre tegn på utettheter i takkonstruksjonen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 7.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på tak, taknedløp, takrenner eller beslag (for eksempel reparasjoner, vedlikehold eller utskiftninger)? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Yttervegg og fasade

| | |
|---|---|
| 8.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil eller skader på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **8.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid eller vedlikehold på yttervegg, fasade, veggkonstruksjon, vinduer eller dører?** | Ja |
| **Hva ble gjort og når?** | 2021 / 2022 Alt av utvendig bekledning ble byttet, dører og vinduer |
| **Hvem utførte arbeidet** | Faglært |
| **Hva ble utført av faglært og hvilke(t) firma utførte arbeidet?** | Borettslagets ansvar - Kan få tak i informasjon om hvilket selskap som er brukt her og dokumentasjon om det trengs av borettslaget. |
| **Har du dokumentasjon på arbeidet?** | Nei |

## Kjeller

| | |
|---|---|
| 9.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen har eller har hatt problemer med drenering, fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 9.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid ved boligens /eiendommens fuktsikring, drenering, kjeller, krypkjeller eller underetasje? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Skadedyr

| | |
|---|---|
| 10.1 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i boligen eller på eiendommen, inkludert tilhørende bygninger som bod, garasje eller nærliggende/tilknyttede enheter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.2 Har konstruksjonen blitt åpnet opp for nærmere undersøkelser? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 10.3 Kjenner du til om det er har vært utført arbeid eller tiltak knyttet til skadedyr eller insekter? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Planer og godkjenninger

| | |
|---|---|
| 11.1 Kjenner du til om boligen/eiendommen er eller har vært endret, innredet, ombygget eller utvidet etter opprinnelig byggeår,av deg eller tidligere eiere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.2 Kjenner du til om boligen eller andre bygninger mangler brukstillatelse eller ferdigattest? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 11.3 Har eiendommen en utleiedel? | Nei |
| 11.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

## Omgivelsene

| | |
|---|---|
| 12.1 Kjenner du til om eiendommen er eller har vært utsatt for flom, ras, skred eller lignende, eller om den ligger i et område med slik fare? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **12.2 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?** | Ja |
| **Beskriv forholdene** | Det er lagt byggeplaner for videreføring av vei der søppelskur er i dag og oppføring av nye leiligheter den veien, men ingen dato satt for dette. |

## Sameie, Borettslag og Boligaksjeselskap

| | |
|---|---|
| **13.1 Er boligen en del av et sameie, borettslag eller boligaksjeselskap?** | Ja, borettslag |
| **13.1.1 Kjenner du til om det er eller har vært feil, skader eller problemer med fukt, vannlekkasje, sopp, råte eller lignende i sameie /borettslaget/boligaksjeselskapet?** | Ja |
| **Beskriv feilen/skaden og omfanget** | En andelsleilighet har opplevd vannskade i tak og det er blitt gjort reparasjoner av denne skaden. Ikke et kjent problem på noen andre steder, det ble gjort ekstra oppmerksomhet på det å sjekke takkrennsystemene og sluk på takene etter denne hendelsen. |
| **13.1.2 Kjenner du til uenigheter eller konflikter av noe slag, som du selv eller sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet er innblandet i?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |

| | |
|---|---|
| **13.1.3 Kjenner du til om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i bygget eller fellesareal i sameiet/borettslaget /boligaksjeselskapet?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **13.1.4 Kjenner du til planer, vedtak, forslag eller andre forhold i sameiet /borettslaget/boligaksjeselskapet som kan medføre endringer eller økte kostnader for eiendommen?** | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| **13.1.5 Kjenner du til om det er faste løpende kostnader som faktureres utenfor fellesutgifter i sameiet/borettslaget/boligaksjeselskapet?** | Ja |
| **Hvilke kostnader? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?** | Strøm og årlig medlemskap i NBBO |

## Andre opplysninger

| | |
|---|---|
| 14.1 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.2 Kjenner du til om det er eller har vært utført arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.3 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger for boligen/eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.4 Kjenner du til om det er eller har vært skader eller feil på tilbehør som følger med eiendommen? | Nei, ikke som jeg kjenner til |
| 14.5 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen som kan være relevante for kjøper, utover det du allerede har oppgitt? | Nei, ikke som jeg kjenner til |

# Egenerklæringsskjema

| Name | Date | Name | Date |
| --- | --- | --- | --- |
| **Martin Hindrum Blix** | **2026-10-14** | **Tiril Libråten** | **2026-10-14** |

Identification

bankID Martin Hindrum Blix

Identification

bankID Tiril Libråten

Signicat

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

enova

# Energiattest




| | |
|---|---|
| Adresse<br>**Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA** | |
| Dato for energimerking<br>**01.11.2026** | Merkenummer<br>**Energiattest-2026-377846** |
| Bygningskategori<br>**Småhus** | Bygningsnummer<br>**193242979** |
| Gårdsnummer<br>**242** | Bruksnummer<br>**216** |
| Seksjonsnummer<br>**—** | Bruksenhetsnummer<br>**H0101** |




## Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

## Boliginformasjon

| | |
|---|---|
| Byggeår<br>**1976** | Bygningstype<br>**Kjedet enebolig** |
| Bruksareal<br>**118,0 m²** | Oppvarmet bruksareal<br>**103,0 m²** |
| Oppvarmet etasje<br>**2** | Bygningsmateriale<br>**Stal** |
| Oppvarming<br>**Elektrisitet** | |
| Ventilasjon<br>**Naturlig ventilasjon** | |

## Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

**Beregnet klimakorrigert vektet levert energi**

| |
|---|
| kWh/m² per år<br>**201,02** |

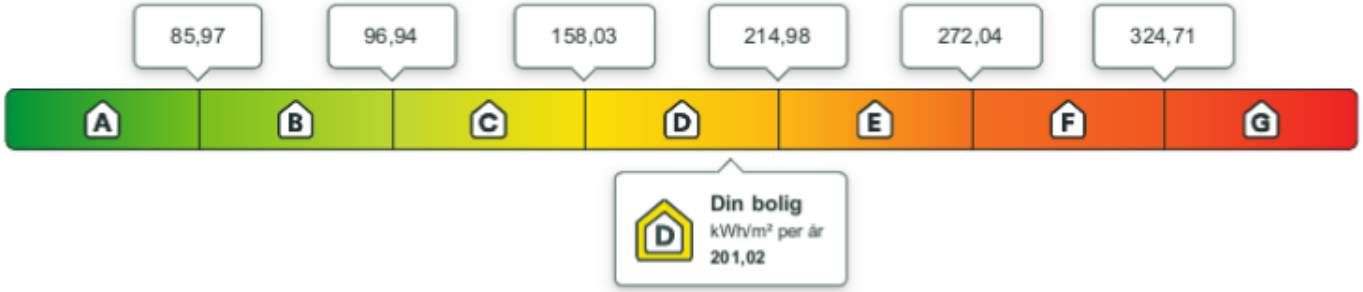
# Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA

## Energi

### Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

*Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.*




### Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

| kWh per år | kWh/m² per år |
|---|---|
| **21 441,81** | **208,17** |

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

## Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

## Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no




# Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA

## Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

| | |
|---|---|
| Bygningsform<br>**Ja** | Vegger<br>**Ja** |
| Vindu<br>**Ja** | Gulv<br>**Ja** |
| Takkonstruksjon<br>**Nei** | Ytterdører<br>**Ja** |
| Solceller<br>**Nei** | Lekkasjetall<br>**Nei** |

# Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA

## Tiltak

### Bygningsmessige tiltak

#### Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

#### Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

#### Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 6: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

#### Tiltak 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 13: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 14: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak på elektriske anlegg

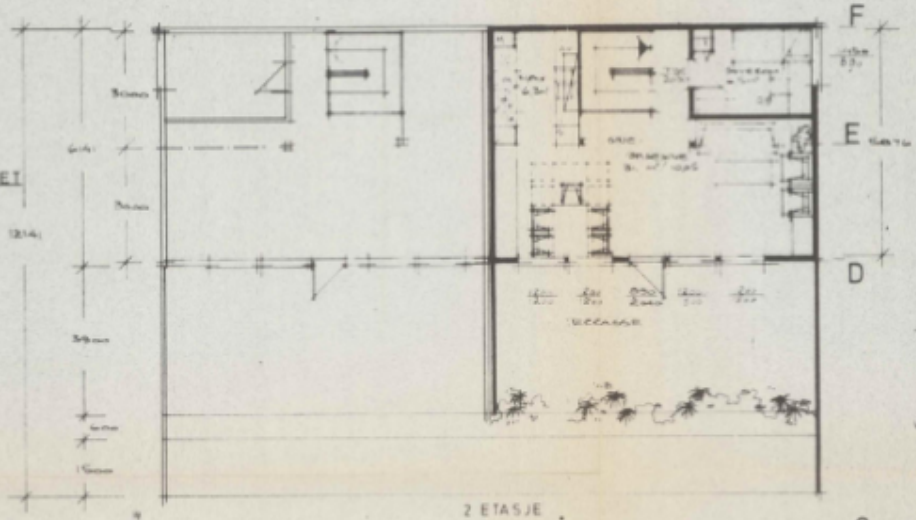
## Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

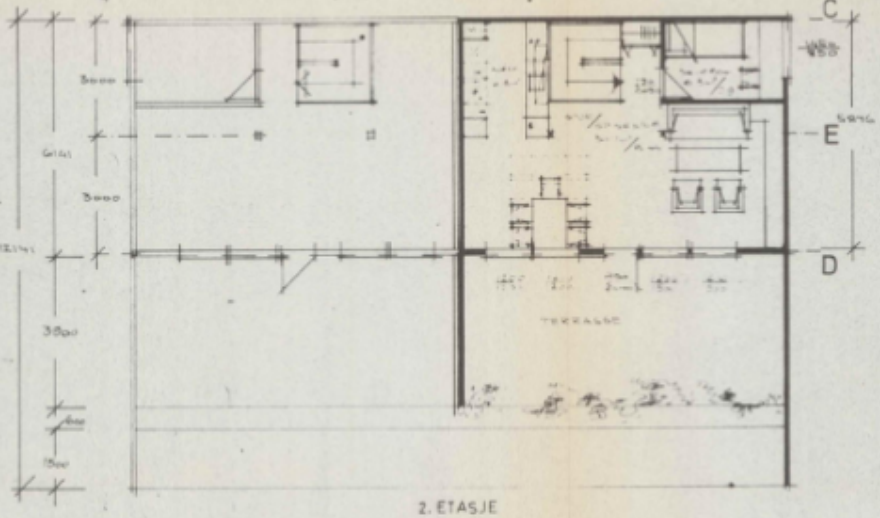
## Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

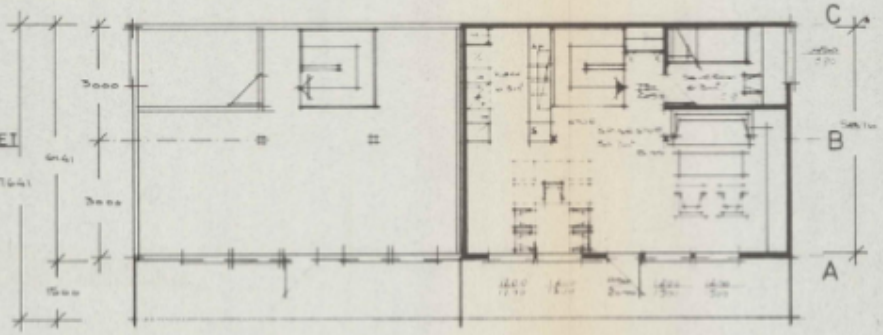
ØVERSTE LEILIGHET
ALT. B

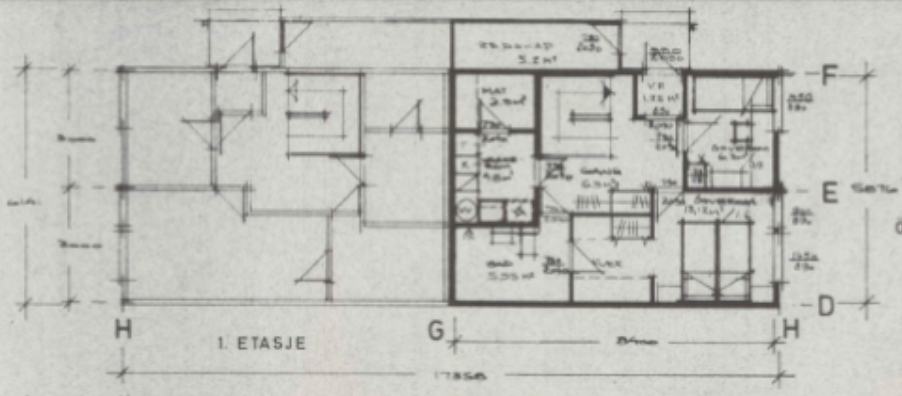


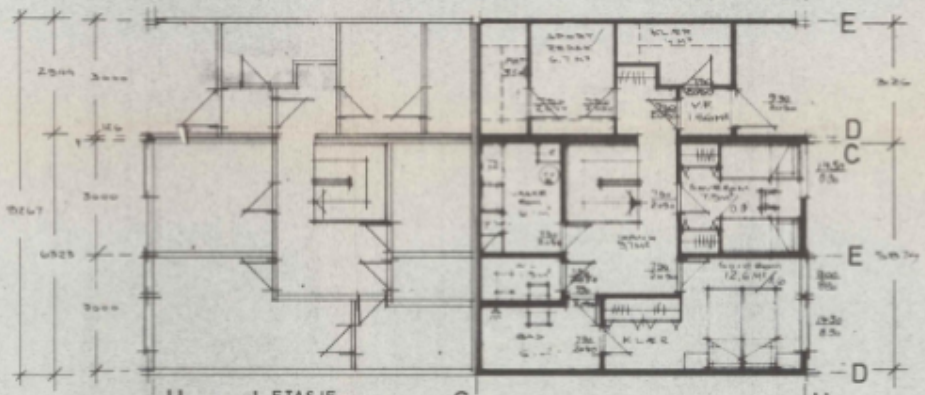

MIDTRE LEILIGHET
ALT. C

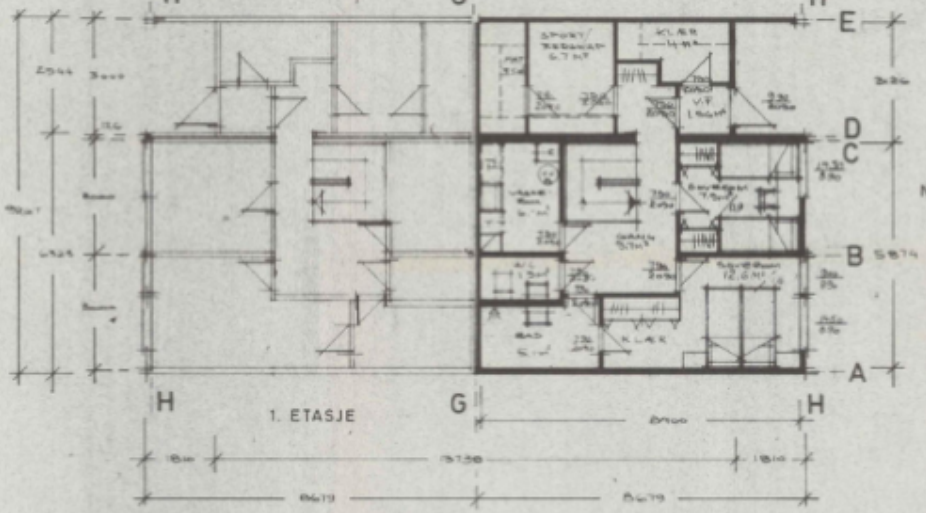



NEDERSTE LEILIGHET
ALT. E




GRUPPE E-F-G
ALT. B C E

# 2-AKSER

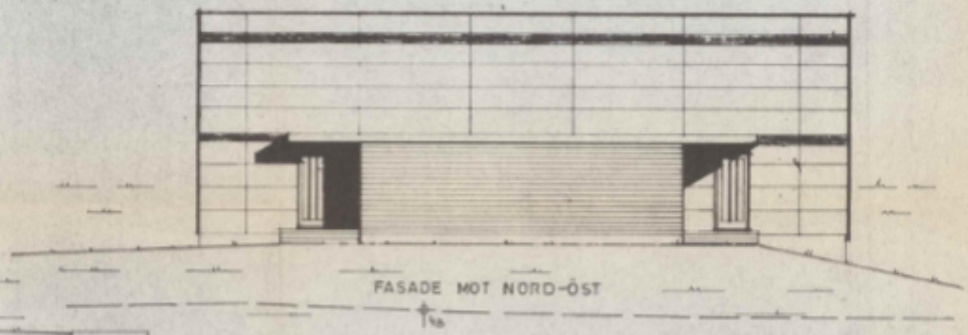
# TERRASSEHUS

| | |
|---|---|
| BYGGHERRE | G. BLOCK WATNE A/S |
| BYGGEPLASS | STENSETH TERRASSE |
| | PLANER |
| TEGN. | L. K |
| GODKJ. | |
| MÅL | 1:100 |
| DATO | 2-5-74 |
| | TEGN NR. T-1555 |

G. Block Watne as

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.




# TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE E

4 ETG. ALT B.C.C.E

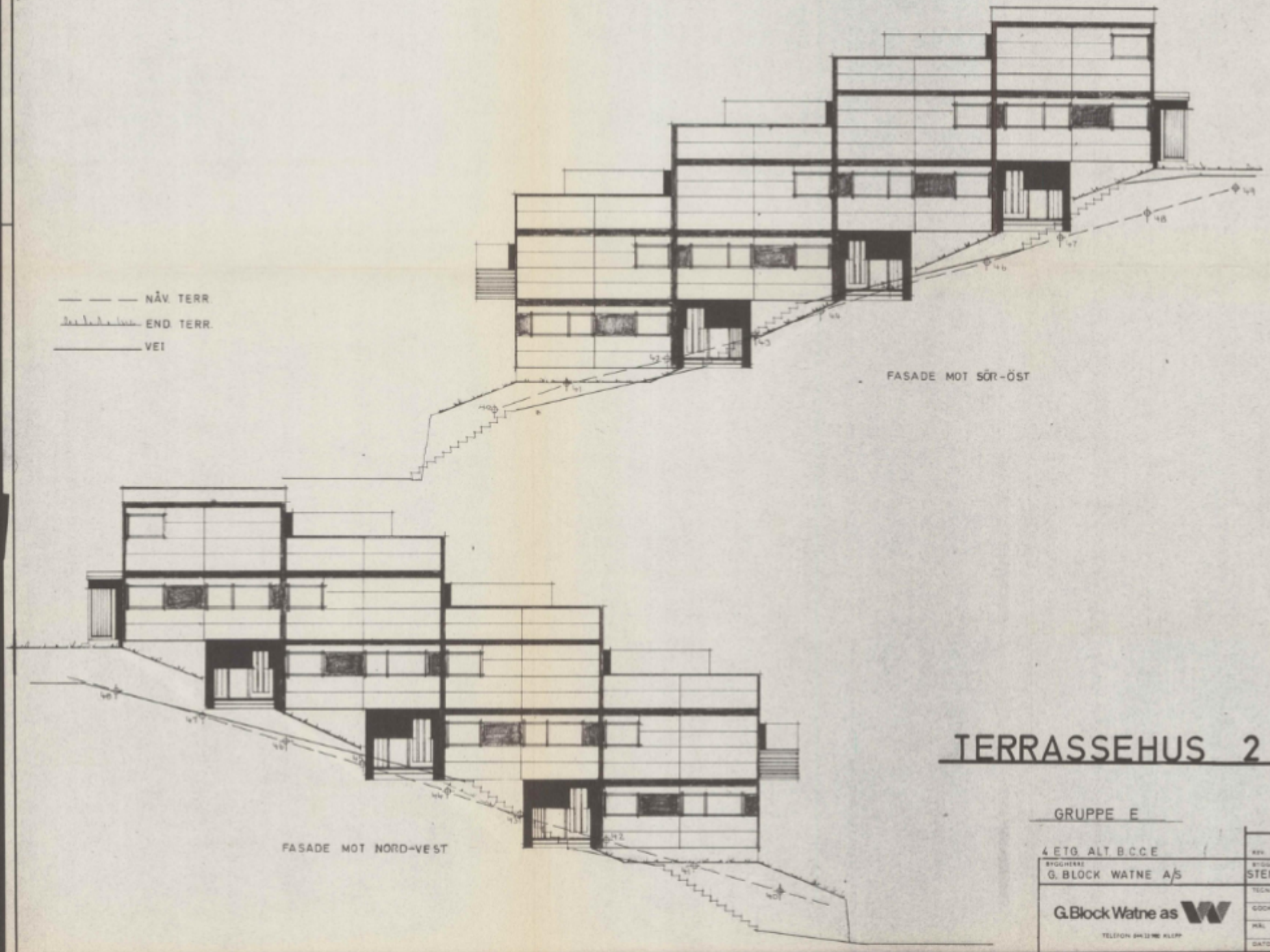
— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S | | BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE | FASADER |
| G. Block Watne as | TEGN. | L. K. | ERST. FOR |
| | GODKJ. | | TEGN. NR. F-15964 |
| | MÅL | 1:100 | |
| | DATO | 2-5-74 | ERST. AV |

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



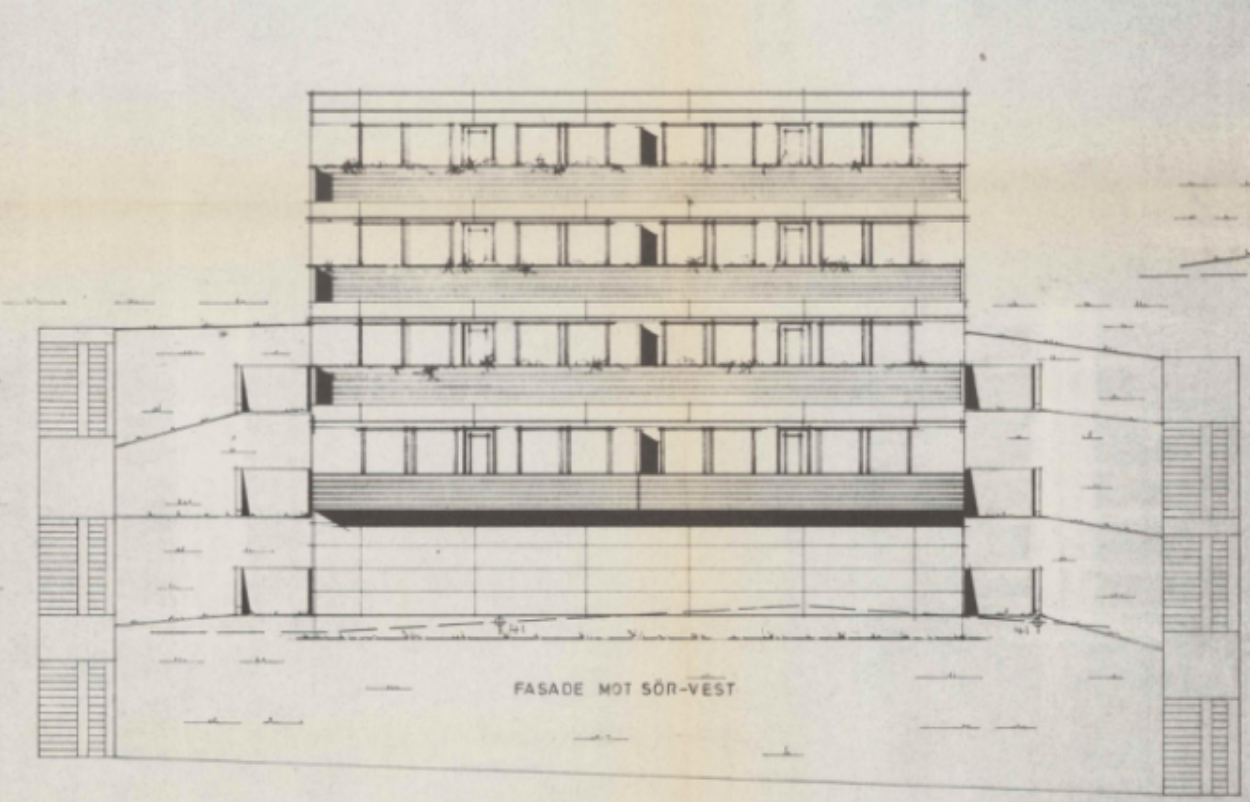

# TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE E

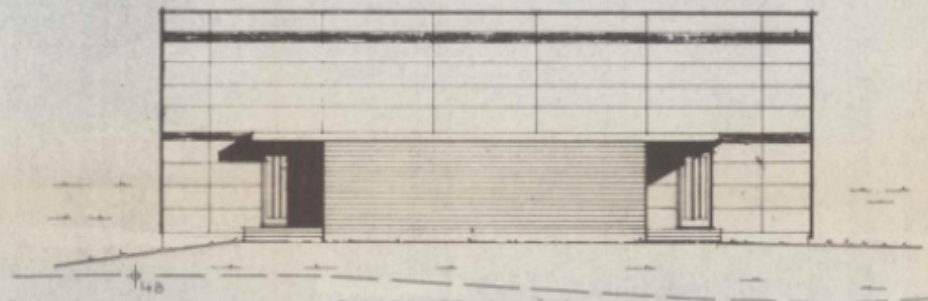
4 ETG ALT B C C E

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S | BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE | | FASADER |
| G. Block Watne as | TEGN. L.K. | | ERST. FOR |
| TELEFON 64 12 90 KLEPP | GODKJ. | | TEGN. NR. F-15565 |
| | MÅL 1:100 | | |
| | DATO 2-5-74 | | ERST. AV |

REV. ANT. REVISJONEN GJELDER SIGN. DATO



FASADE MOT SÖR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

# TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE F

— — — NÅV. TERR.

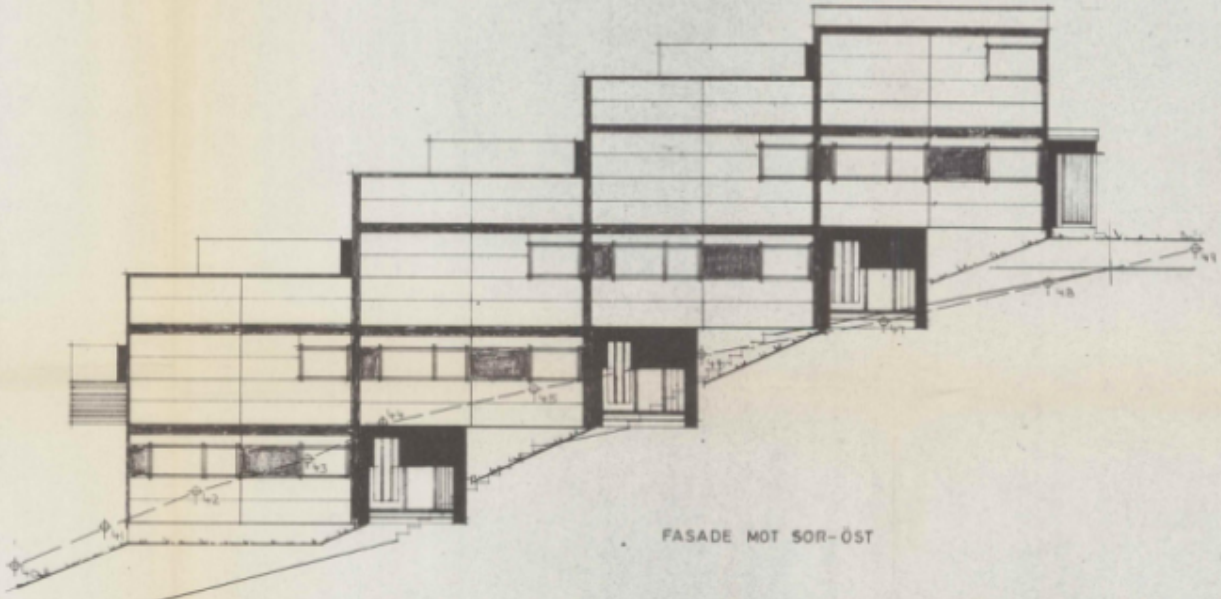
END. TERR.

4 ETG. ALT B.C.C.E

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S | BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE | FASADER | |
| G. Block Watne as | TEGN. L.W. | ERST. FOR | |
| TELEFON | GODKJ. | TEGN. NR. | F-19566 |
| | MÅL 1:100 | | |
| | DATO 2-5-74 | ERST. AV | |

REV. ANT. REVIDERINGEN GJELDER SIGN. DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

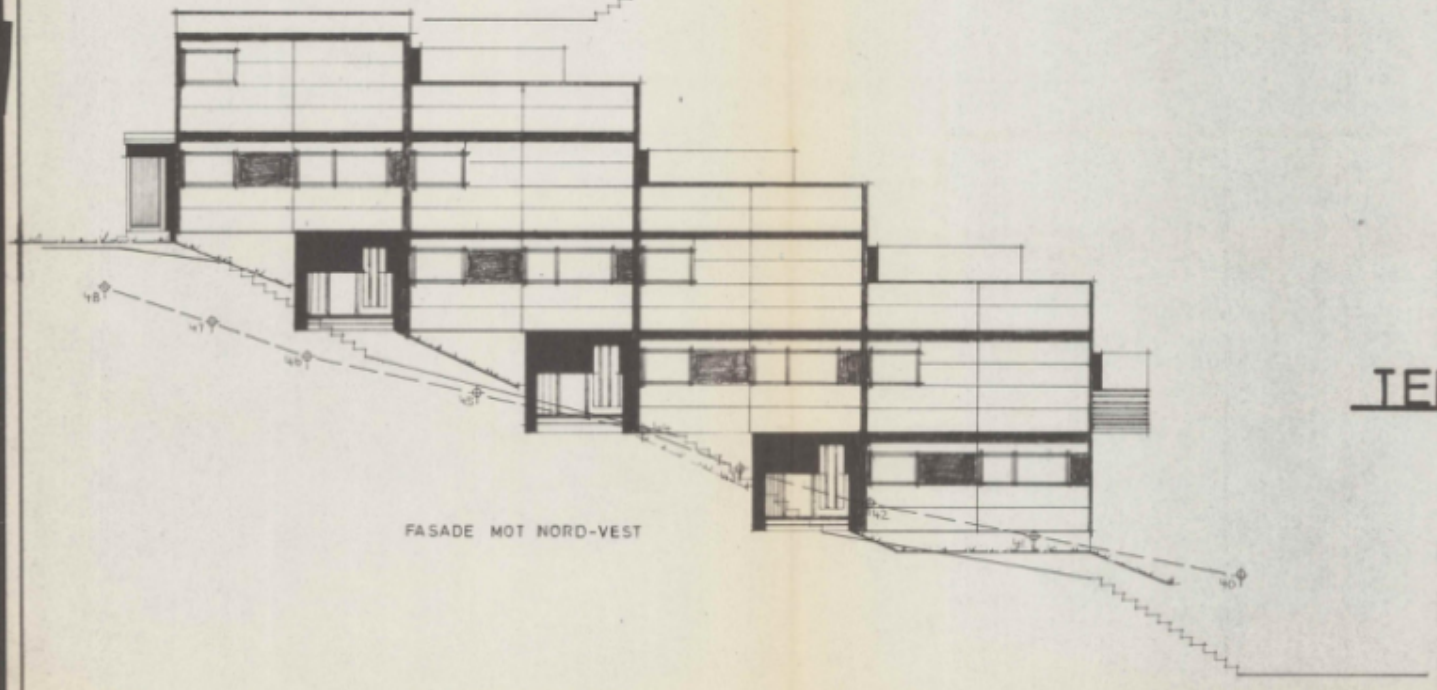


FASADE MOT SØR-ØST

— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

VEI



FASADE MOT NORD-VEST

# TERRASSEHUS 2 AKSER

GRUPPE F

4 ETG. ALT. B.C.C.E

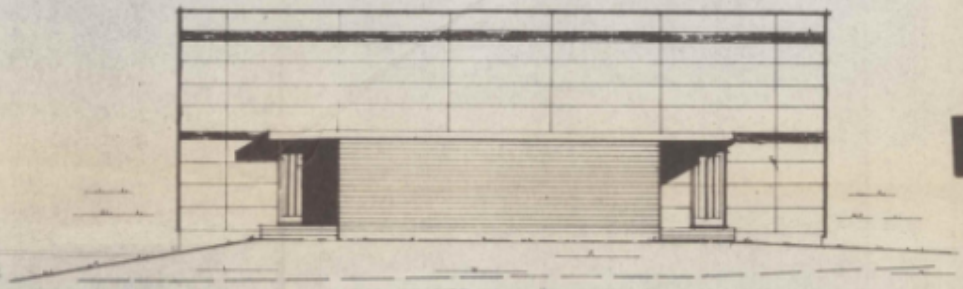
| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

| | | |
|---|---|---|
| BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S | BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE | FASADER |
| G.Block Watne as — TELEFON 04 23 98 KLEPP | TEGN. L. W. | ERST. FOR |
| | GODKJ. | TEGN. NR. F-15967 |
| | MÅL 1:100 | |
| | DATO 2-5-74 | ERST. AV |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



FASADE MOT SÖR-VEST



FASADE MOT NORD-ØST

# TERRASSEHUS 2-AKSER

GRUPPE G

4 ETG. ALT. B.C.C.E

— — — NÅV. TERR.

END. TERR.

| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S

BYGGEPLASS: STENSETH TERRASSE

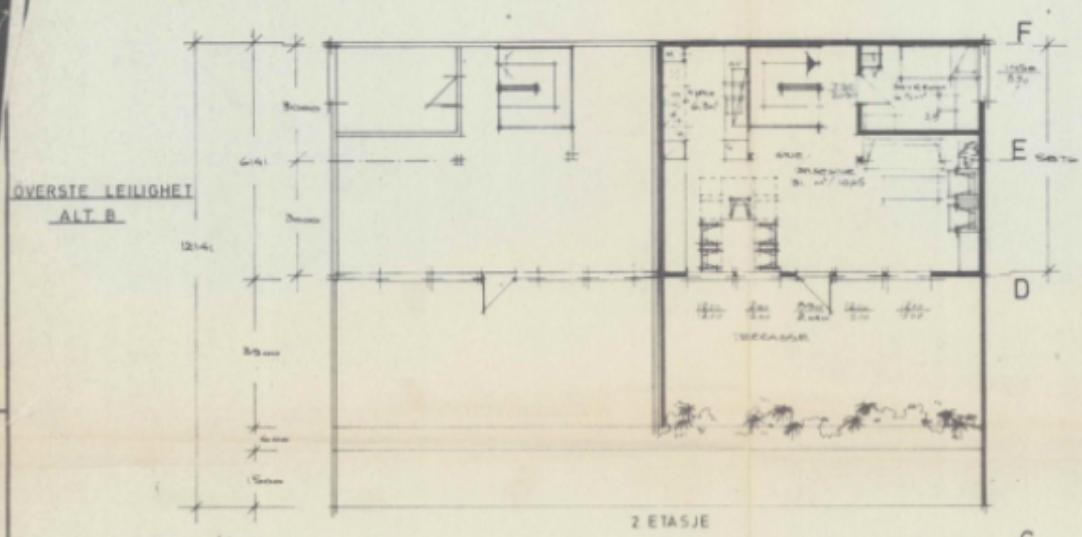
FASADER

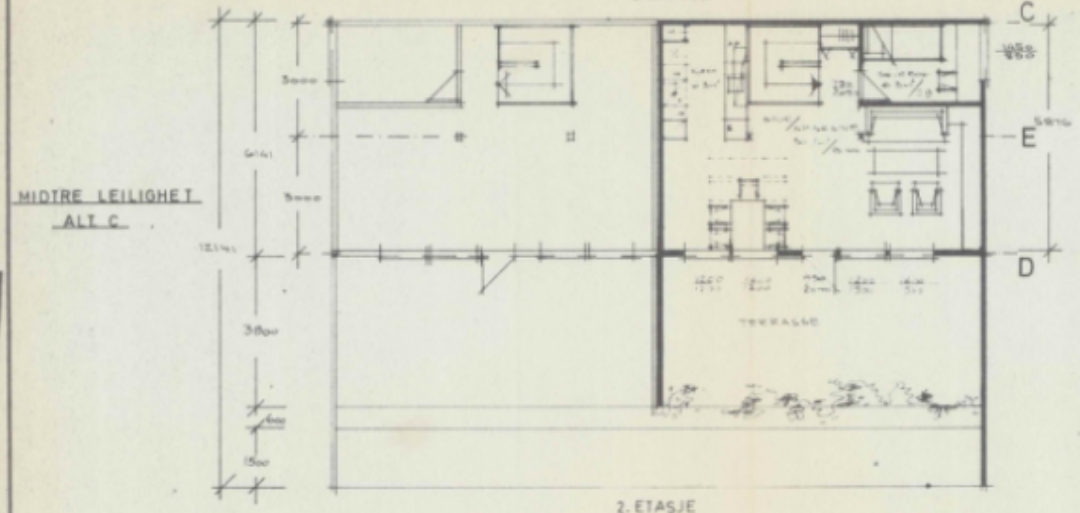
G. Block Watne as

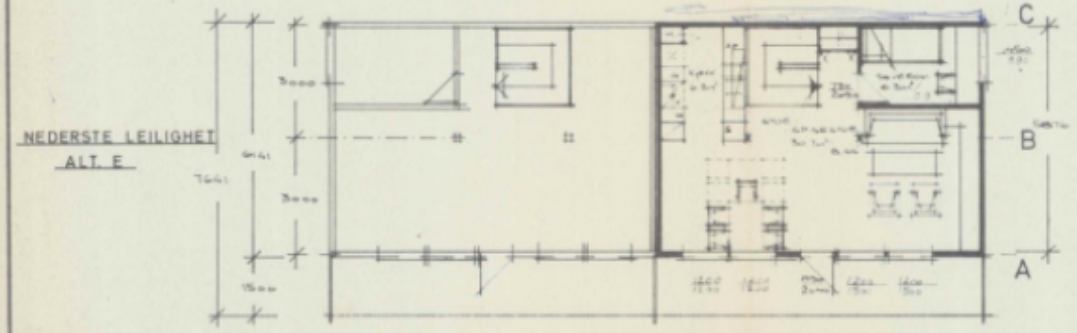
TELEFON 24630 KLEPP

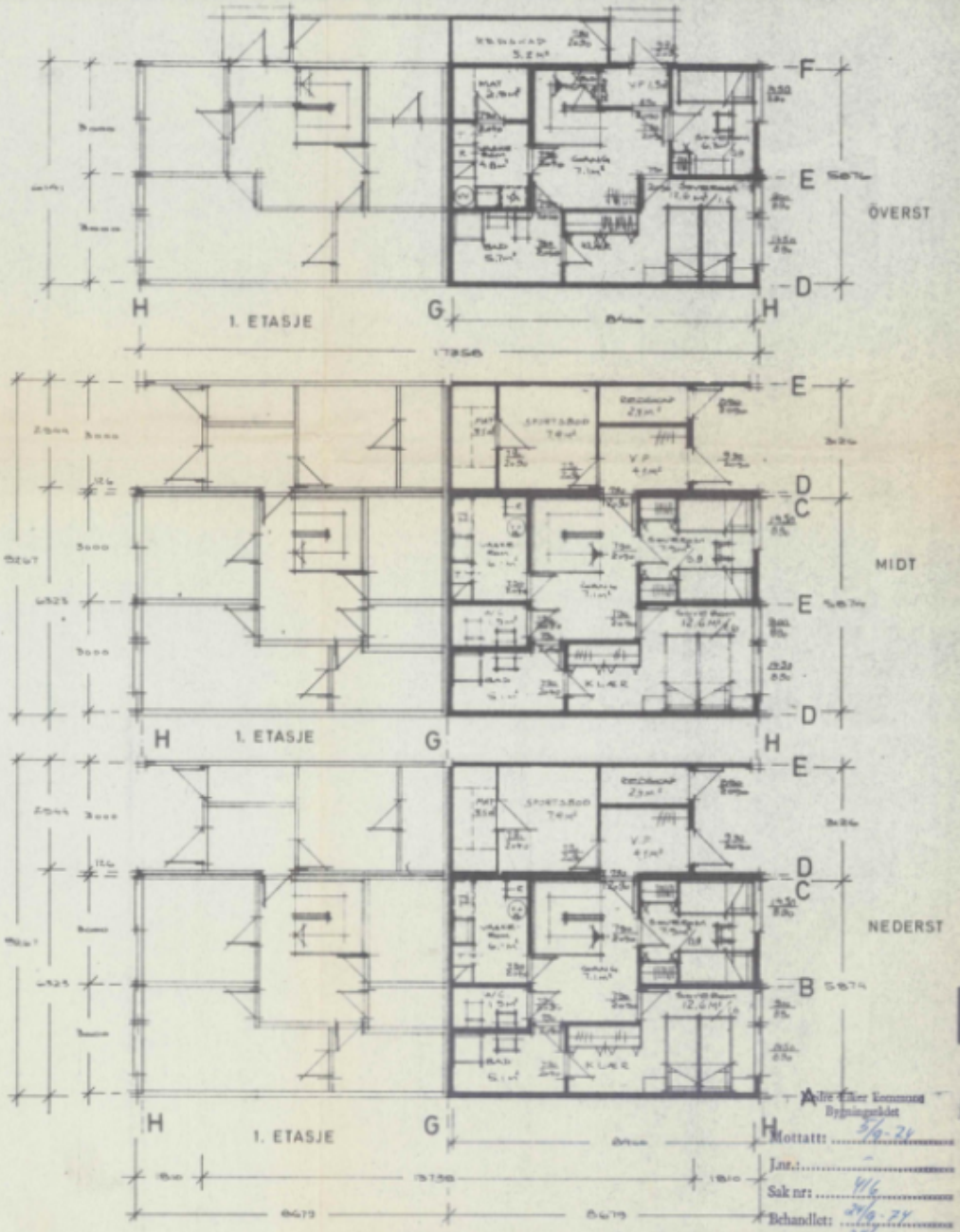
| | | |
|---|---|---|
| TEGN. | L. K. | ENST. FOR |
| GODKJ. | | TEGN. NR. |
| MÅL | 1:100 | F-1505 |
| DATO | 2-5-74 | ENST. AV |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s eller medvirker i.




# TERRASSEHUS

## 2-AKSER

GRUPPE E-F-G
ALT. B.C.E

Alle Eiker Kommune
Byggingsrådet
Mottatt: 5/9-74
Jnr.:
Sak nr: 416
Behandlet: 24/9-74
Godkjent: 24/9-74

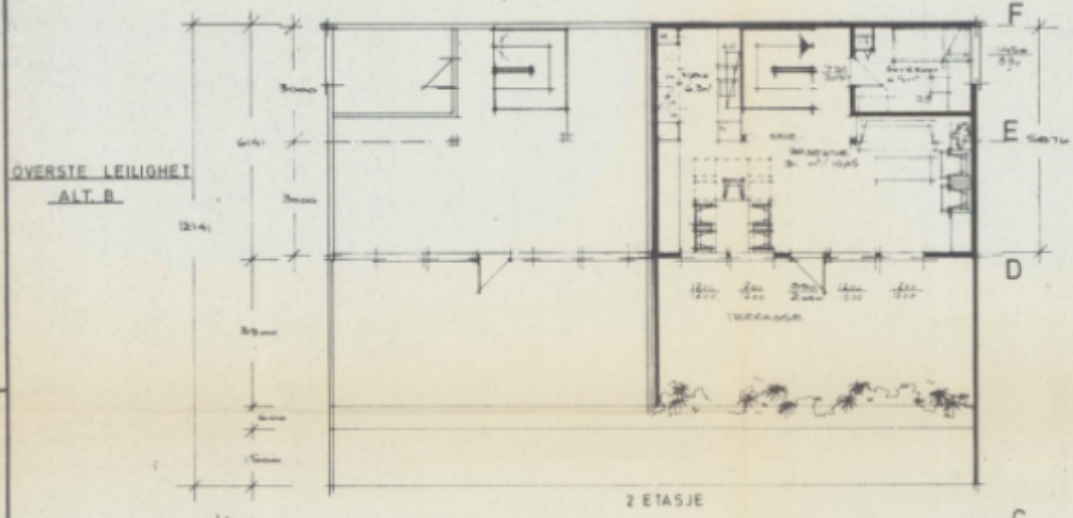
| REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO |
|---|---|---|---|---|

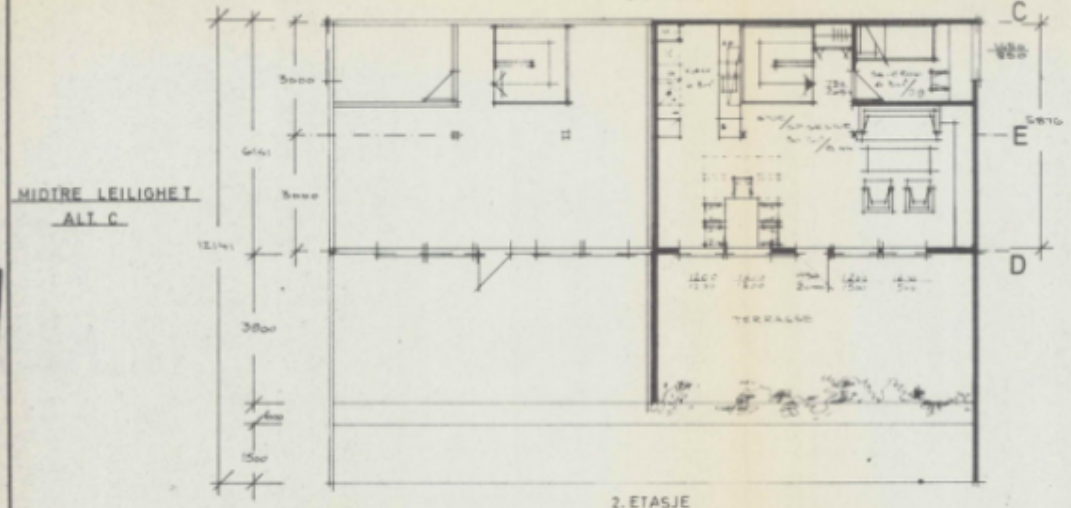
BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S
BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE
PLANER

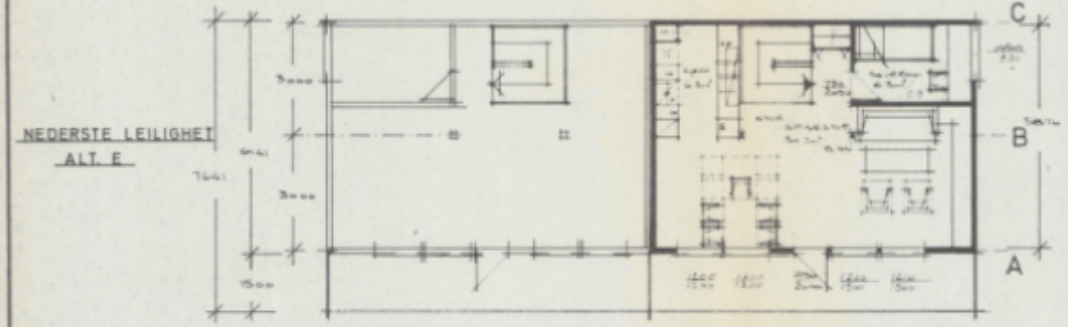
G.Block Watne as
TELEFON 0H(3)1 KLEPP

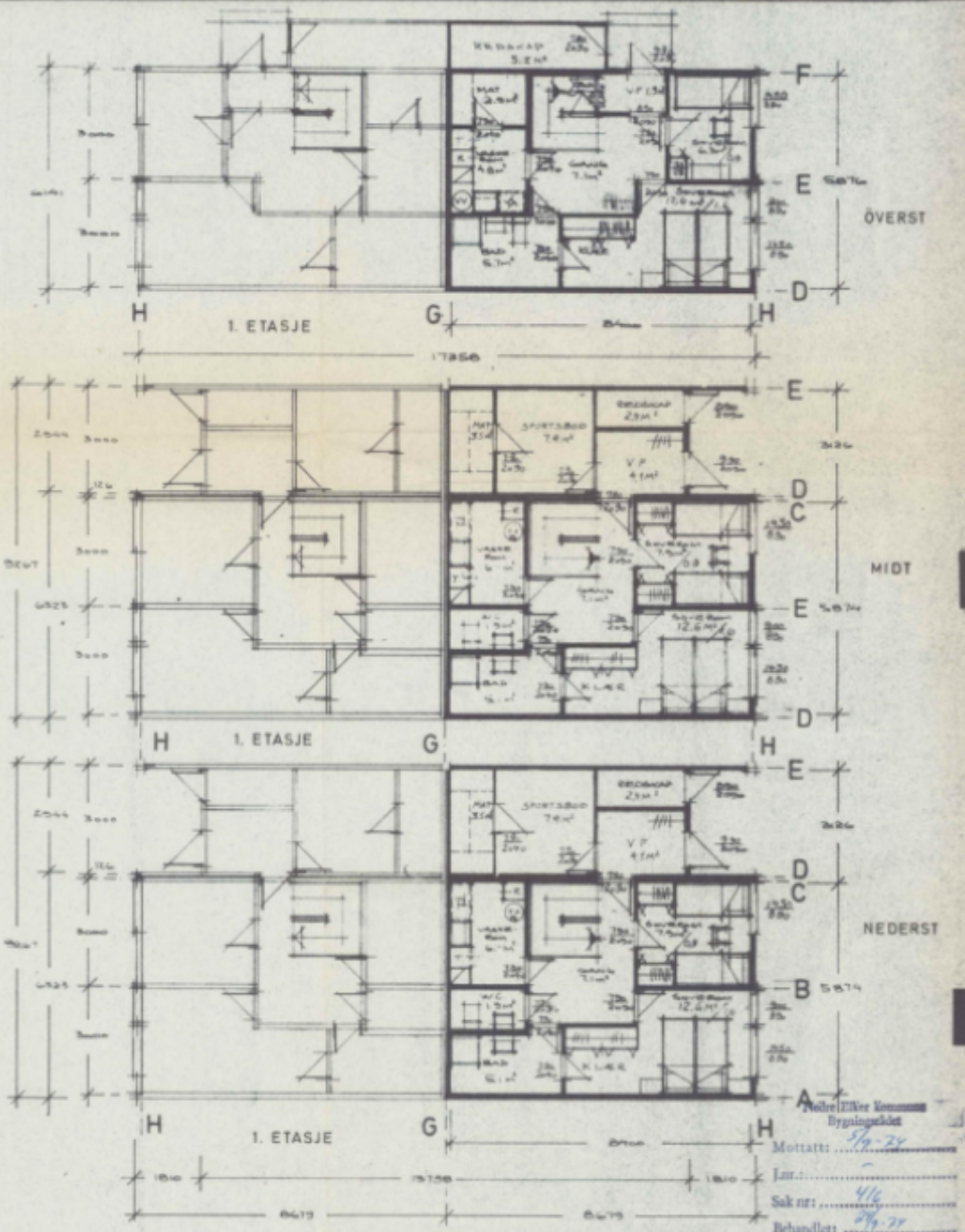
| | | |
|---|---|---|
| TEGN. | L.K. | ERST. FOR |
| GODKJ. | | TEGN. NR. F-155603 |
| MÅL | 1:100 | |
| DATO | 2-5-74 | ERST. AV |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne As ikke medvirker i.




Nedre Eiker Kommune
Bygningsrådet
Mottatt: 5/2-74
Jnr.:
Sak nr: 4/4
Behandlet: 7/2-74
Godkjent: 8/2-74

GRUPPE E-F-G
ALT. B C E

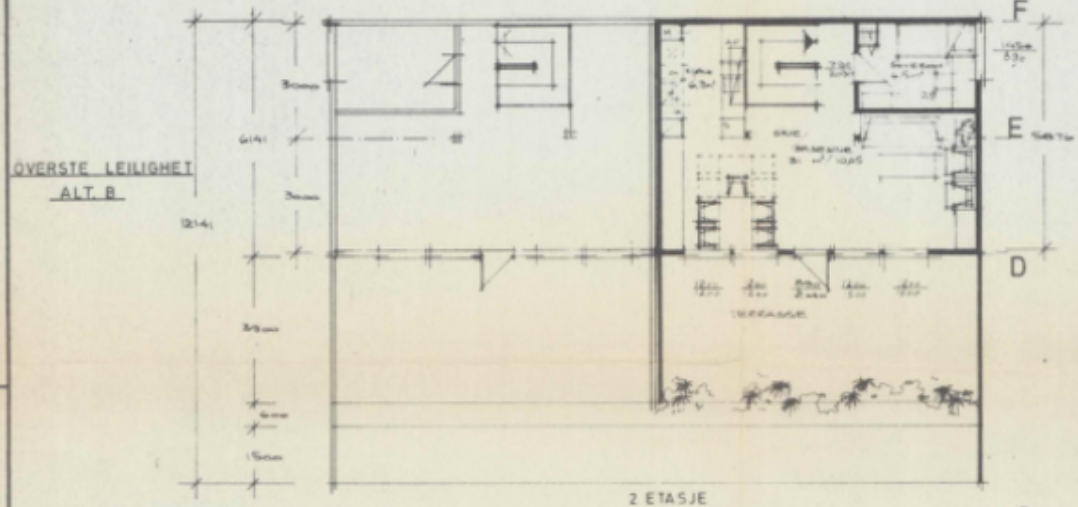
# 2-AKSER

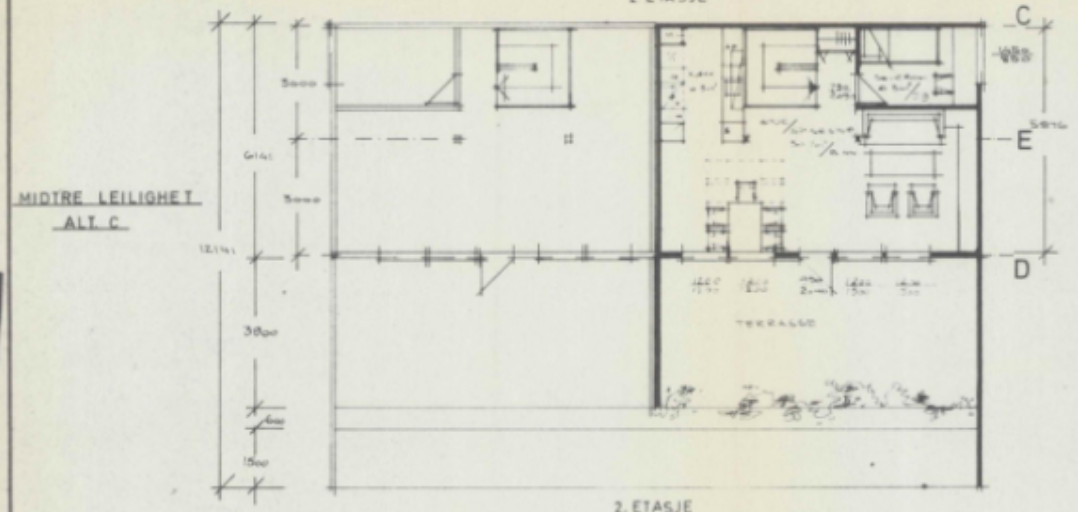
# TERRASSEHUS

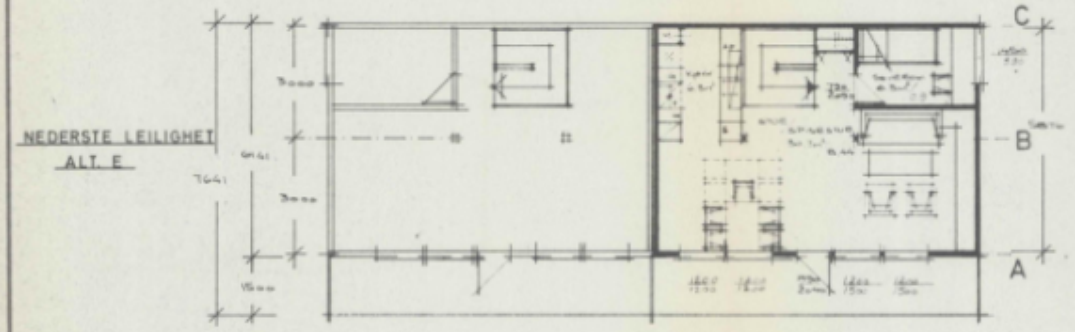
| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S | BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE | | PLANER |
| G. Block Watne as | TEGN. | L K | ERST. FOR |
| TELEFON (043) 92 160 KLEPP | GODKJ. | | TEGN. NR. F-15503 |
| | MÅL | 1:100 | |
| | DATO | 2-5-74 | ERST. AV |

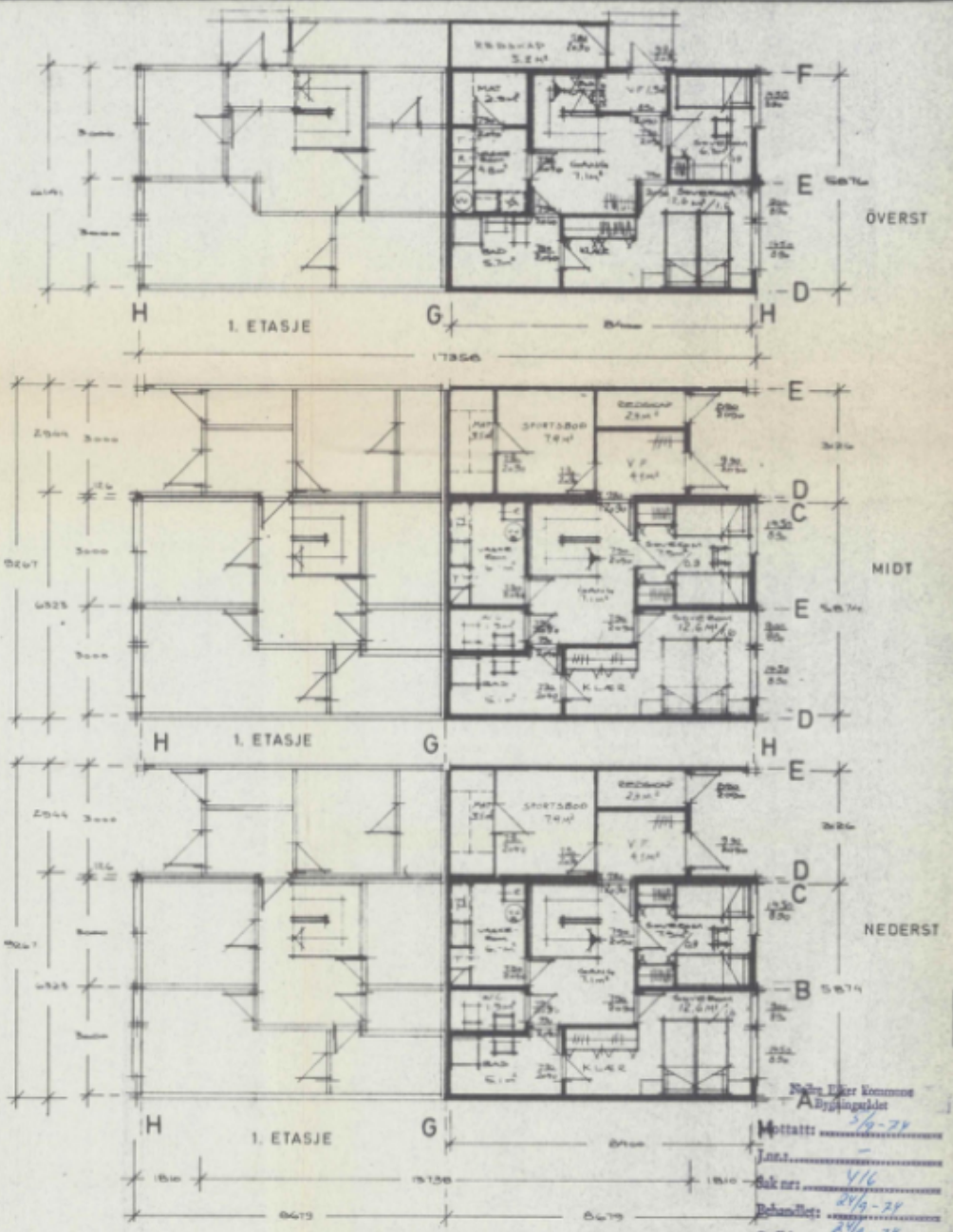
REV. | ANT. | REVIDERINGEN GJELDER | SIGN. | DATO

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider uten G. Block Watne A.s's skriftlige medhold.




Mottatt: 3/9-74
Jnr.: —
Sak nr: 416
Behandlet: 24/9-74
Godkjent: 24/9-74

GRUPPE E-F-G
ALT B C E

# 2-AKSER

# TERRASSEHUS

| | | | |
|---|---|---|---|
| BYGGHERRE: G. BLOCK WATNE A/S | BYGGEPLASS: STENSETH, TERRASSE | PLANER | |
| G.Block Watne as | TEGN. | L.K | ERST. FOR |
| | GODKJ. | | TEGN. NR. F-159603 |
| | MÅL | 1:100 | |
| | DATO | 2-5-74 | ERST. AV |

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.

DELFELT 6

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

# FERDIGATTEST

GRUPPE E,F,G
Gnr. 42
Bnr. 216

| | |
|---|---|
| Arbeidssted: Stenseth terrasse, Krokstadelva | Innlevert 5.9.74 |
| Arbeidets art: Nybygg, terrassehus | |
| Bygningens art: 3 x 8 leil. i terrasse | Godkjent 24.9.74 |
| Byggherre: Block Watne Prosjektutvikling A/S | |
| Byggemelder: Block Watne A/S v/T. Haugland | Byggetillatelse gitt |
| Ansvarshavende: T. Haugland | |

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

---

Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.

Byggene er oppført i samsvar med godkjente tegnigger.

Ingen gjenstående arbeider.

Mjøndalen, 11. nov. 1976

Etter fullmakt

Johan Bakken

DRAMMEN KOMMUNE
– et godt sted å leve

Buskerud Byggrådgivning As
Nybruveien 13
3055 KROKSTADELVA

| Vår ref. | Saksbehandler | Dato |
|---|---|---|
| BYGG-21/02784-11 | Sonia Rasoulvand Disaj | 26.01.2023 |

## Merkurveien 46, ferdigattest

| | |
|---|---|
| Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): | 242 / 216 / 0 / 0 |
| Ansvarlig søker: | Buskerud Byggrådgivning As |
| Tiltakshaver: | UTSIKTEN I BORETTSLAG |

Drammen kommune viser til søknad om ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser mottatt 02.01.2023. Søknaden var fullstendig samme dato.

Det ble gitt ett-trinnstillatelse 20.01.2022 til endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser i sak med saksnummer BYGG-21/02784-6.

## Vedtak

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

**Godkjent ferdigattest**
Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Drammen kommune ferdigattest for endring av bærende konstruksjoner og påbygg i form av tak over terrasser med tilhørende fasadeendringer.

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



**Virksomhet**

**avdeling**
Organisasjonsnummer
921 234 554

Postadresse
Postboks 7500
3008 DRAMMEN

Besøksadresse
Engene 1
3015 DRAMMEN

Telefon +4732040000
e-post

## Opplysninger om søknaden

**Ansvar**
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 02.01.2023 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

## Kommunens vurdering

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

## Klageadgang

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

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

Med hilsen

Sonia Rasoulvand Disaj
Overarkitekt

Wivian Langlie
Fagkoordinator

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur*

Kopi til:
UTSIKTEN I BORETTSLAG, Øystein Ellann

# Boligopplysninger:



Utsikten I Borettslag
Merkurveien 64
3055 KROKSTADELVA

**Vår ref.:** 323/17
**Type:** Borettslag
**Eiere:** Tiril Libråten

**Organisasjonsnr:** 948 295 407 **Andelsnr:** 17

## Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **9 462**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Grunnkostnad | 9 462 |

## Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån): | 704 159 | Gjeld siste årsoppg.: | 714 232 |
| Klient ajourf. lån: | 16 899 818,16 | Klient gj. s. årsoppg.: | 17 141 578 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 16363773706, DNB Boligkreditt AS - ikke standard
Annuitetslån, 2 terminer per år.
Rentesats per 08.10.2026: 5.7% pa.
Antall terminer til innfrielse: 39
Saldo per 08.10.2026: 16 899 818
Andel av saldo: 704 159
Første termin/første avdrag: 30.06.2021 ( siste termin 31.12.2045 )
Flytende rente

## Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Telefon: | Mob.: 91645036 |
| E-post: | utsikten1styret@nbbo.net |
| Webside: | 10 |

## Restanse felleskostnader pr. 08.10.2026

**Utestående saldo:** **0**

| | | | |
|---|---|---|---|
| Felleskostnader: | 0 | Restanse: | 0 |
| Gebyr: | 0 | Forskudd: | 0 |
| Rente: | 0 | Overdekning: | 0 |

## Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 714 232 | Andre inntekter: | 565 |
| Annen formue: | 62 752 | Utgifter: | 42 507 | | |

## Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 73 000 |
| Andelsnr: | 17 | Partialobligasjonsnr: | 17 |

## Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1976 |
| Gårds/bruksnr: | 242/216 |
| Bygningstype: | Terrasseblokk |

| | | | |
|---|---|---|---|
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 5823 |

## Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Gjensidige Forsikring ASA | Polisenr: | 86410261 |

## Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Første innflytting: | 01.01.1976 | SSBnr: | H0101 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | BRA | 98 | | |
| Parkeringstype: | Parkeringsplass () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 4 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 4 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 1 | | |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Borettslag - Siste samlede botid i ant. ( | | | | |

# Boligopplysninger:



Utsikten I Borettslag
Merkurveien 64
3055 KROKSTADELVA

**Vår ref.:** 323/17
**Type:** Borettslag
**Eiere:** Tiril Libråten

**Organisasjonsnr:** 948 295 407

## Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

2 - Andel BBL

Fasiliteter:

2010: Borettslaget har rehabiliterit 6 stk balkonger, 18 stk terrrasser og 6 stk tak, samt nye trapper med gelender, som er finansiert med et felleslån på 5,1 mill kr.

Borettslaget er forsikret mot tap av felleskostnader i Skadeforsikringsselskapet Borettslagene Sikringsordning AS. Dette er en ordning hvor andelseierne er forsikret mot å bli ansvarlig for naboens felleskostnader, etter nærmere regler. Dersom en andelseier ikke betaler felleskostnadene sine, må boligen selges, og Borettslagenes Sikringsordning kan dekke de uteblitte felleskostnadene som borettslaget ikke får dekket via salget

Ingen mulighet for individuell nedbetaling av andel fellesgjeld.

Alle andeler disponerer en stk parkeringsplass som styret tildere.

Brl har avtale med Telenor om TV og bredbånd Komplett 100T T-Webox. Ring 915 09 000 for å registrere deg: Utlevert utstyr (TV-boks og ruter) skal følge leiligheten og overføres ny eier.
Har du spørsmål om fellesavtalen så ring 81555520

2019 Borettslaget kjøpte den festede tomten i 2019 som ble finansiert med låneopptak på 1 722 000,- som er fordelt etter fordelingsnmøkkelen.

Styret har vedatt budsjett 2026, med 1% justering fra 01.01.26

2020 Generalforsamlingen vedtok å rehabilitere bygningsmassen ved å bytte fasadeplater, vinduer og verandadør, samt bytte ut asbestplater i inngangsparti og skillevegger mellom terrassene. Terrassetak er inkludert i borettslagets ansvar, og en del av prosjektet. Fra 01.01.2021 er låneopptak på kr 14 mill kr inkludert i andel felleskostnader.

# Vedtekter

For **Utsikten I** borettslag org nr 948 295 407

tilknyttet

Nedre Buskerud boligbyggelag

vedtatt på generalforsamling den 22.03.2004, sist endret 12.11.2019, og oppdatert etter kommunesammenslåing pr 01.01.2020.

## 1. Innledende bestemmelser

**1-1 Formål**
Utsikten I borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

**1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Drammen kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Nedre Buskerud boligbyggelag som er forretningsfører.

## 2. Andeler og andelseiere

**2-1 Andeler og andelseiere**
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

**2-2 Sameie i andel**
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

**2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

**3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

**3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

**3-3 Nærmere om forkjøpsretten**
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## 4. Borett og bruksoverlating

**4-1 Boretten**
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**4-2 Bruksoverlating**
(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## 5. Vedlikehold

**5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Andelseier har det hele og fulle ansvar for all bygningsmasse som ikke er borettslagets eiendom. Ansvaret omfatter alt vedlikeholdsarbeid og utskiftning. Andelseier står også ansvarlig for eventuell egenandel i forsikringsskader som denne private bygningsmassen, og løse gjenstander, forvolder på borettslagets eiendom. Dersom eventuell skade ikke dekkes av borettslagets forsikring, er andelseier ansvarlig for hele kostnaden.

(9) Andelseier plikter å male ALLE utvendige flater i den fargen og innen den tiden borettslaget ved styret har satt. Dette gjelder også treverk til terrasse tak, levegger, andre flater andelseier selv har bekostet. Dersom andelseier ikke etterkommer dette vil det blir oppfattet som brudd på egne forpliktelser.

**5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, terrasseoverbygg, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 6. Pålegg om salg og fravikelse

**6-1 Mislighold**
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

**6-2 Pålegg om salg**
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

**6-3 Fravikelse**
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## 7. Felleskostnader og pantesikkerhet

**7-1 Felleskostnader**
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

**7-2 Borettslagets pantesikkerhet**
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## 8. Styret og dets vedtak

**8-1 Styret**
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

**8-2 Styrets oppgaver**
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

**8-3 Styrets vedtak**
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.
7. tiltak som endrer disponering av parkeringsplass er vedtatt av generalforsamlingen.

**8-4 Representasjon og fullmakt**
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

**9-1 Myndighet**
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

**9-2 Tidspunkt for generalforsamling**
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

**9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

**9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

**9-5 Møteledelse og protokoll**
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

**9-6 Stemmerett og fullmakt**
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

**9-7 Vedtak på generalforsamlingen**
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

**10-1 Inhabilitet**
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

**10-2 Taushetsplikt**
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

**10-3 Mindretallsvern**
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

**11-1 Vedtektsendringer**
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

**11-2 Forholdet til borettslovene**
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

# HUSORDENSREGLER

## FOR UTSIKTEN I BORETTSLAG

**VEDTATT PÅ ÅRSMØTE 19.04.23**

## 1. INNLEDNING

Årsmøtet har vedtatt følgende husordensregler:

1.1 Ordensreglene gjelder for alle andelseiere, husstandsmedlemmer eller andre som benytter andelseiers bruksenhet, herunder eventuelle leietakere.

1.2 Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten. Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt bomiljø.

1.3 Styret har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på borettslagets vegne å gripe inn ved overtredelser.

1.4 Dugnader er hyggelig De vil bli avholdt ved behov. Normalt en gang på våren og en gang på høsten.

1.5 All kommunikasjon/henvendelser til styret og styreleder skal være skriftlig. Epostadressen til styret/leder er **utsikten1styret@nbbo.net**
De som ikke har tilgang på mail, kan levere et skriv/beskjed i postkassen til en av styremedlemmene

## 2. FELLESAREAL/ FELLESBOD/VEDLIKEHOLD

2.1 Det tas som en selvfølge at beboerne ikke kaster avfall eller annet på eiendommens fellesareal, men heller plukker opp slikt som er henslengt, og ellers medvirker til at eiendommen holdes velstelt og ryddig.

2.2 Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter eller kaste snus på borettslagets uteanlegg.

2.3 Beboerne plikter å verne om borettslagets trær, plener og andre ytre anlegg. Egent grøntområde skal holdes pent og vedlikeholdsfritt til enhver tid. Styret kan bistå ved felling av trær eller større beskjæringer

2.4 Utstyr og redskaper som tilhører borettslaget skal til enhver tid oppbevares i fellesboden. Utstyr/redskap skal leveres tilbake i fellesboden rengjort. Dersom skader oppstår på utstyr/redskap som tilhører borettslaget, så skal dette meldes ifra til styret på oppgitte styremail.

2.5 Snømåking/strøing/feiing: Hver andelseier er ansvarlig for sin del av trappen, inngangsparti og terrasse. Hvis en andelseier ikke klarer å måke/strø sin del av trappen, så må de selv skaffe hjelp til dette. Er man borte over lengre tid, så gjelder det samme her. Borettslaget holder salt til strøing av trappene. Hvis det er behov for

mere salt må dette meldes inn til styret.

2.6 Alle luker til krypkjeller MÅ dekkes til med isolasjon om høsten for å hindre frosne vannrør.

2.7 Borettslaget holder maling og beis til utvendig bruk. Dette gjelder for vedlikehold av dører, vinduer, panlevegger og rekkverk etc. Jobben må andelseier utføre selv.

## 3. OMBYGGINGER I LEILIGHETENE

3.1 Det må ikke gjennomføres ombygginger i leilighetene ute eller inne, før en skriftlig søknad til og aksept fra styret. Dersom styret må innhente bygningsfaglig kompetanse for å kunne vurdere slike søknader, skal utgifter til dette belastes søkeren. Alle endringer som styret gir tillatelse til, skal utføres av fagkyndig autorisert/sertifisert arbeidskraft – med kvitteringer/bilag som dokumenterer dette. Dette kan styret kontrollere.

## 4. TERRASSER

4.1 Utvendig markise/pergola med faste støttebein må bygge meldes. Godkjent byggemelding må fremvises styre, før arbeidet med montering starter

4.2 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på terrassene som kan være til sjenanse, eller som kan falle ned fra terrassene.

4.3 Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av terrasser. Tepper og tøy må ikke ristes eller tørkes på utsiden av terrasser eller fra vinduer.

4.4 Lufting av tøy og lignende er bare tillatt når dette ikke er til sjenanse.

4.5 Det er kun tillatt å grille på balkong med gassgrill og elektrisk grill.

4.6 Det er ikke tillatt å endre på terrassenes utseende herunder brystvern og delevegger.

4.7 Oppbevaring av andre gjenstander som normalt ikke hører hjemme på en terrasse, bør unngås med tanke på sjenanse for de andre naboene. Dette gjelder også for Jacuzzi.

4.8 Sluk på terrassen skal renses hver vår og høst.

4.9 Vedr. solskjerming/levegg så har styret godkjent bruk av uttrekkbare levegger.

## 5. LEILIGHETER

5.1 Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

5.2 Sterke avløpsrensemidler må ikke brukes i avløp da det tærer på plasten eller kan forsteines og tetter avløpene.

## 6. RO OG ORDEN

6.1 Det skal være ro i fra kl. 23.00 til kl. 07.00 på ukedager og i fra kl 24.00 til kl 0700 på fredager og lørdager. Beboerne vise særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene, høylytt tale og musikk på terrassene forstyrrer beboerne i et stort omfang. Det skal heller ikke brukes vaskemaskin/tørketrommel i denne perioden på døgnet.

6.2 Håndverksmessige arbeider som lager lyder innenfor egen leilighet, skal kun skje i tiden kl. 07.00 - 21.00 på hverdager (mandag til fredag). Lørdag i fra 0900 til 1500. På søndager skal ikke støyende arbeider forekomme.

## 7. ANTENNE

7.1 Samtlige leiligheter er knyttet til borettslagets kabel-TV og bredbåndsløsning. Det er opp til enhver andelseier å selv tegne en nærmere avtale med bredbånds-leverandøren om nærmere innhold av dette.

7.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner utenfor leilighetene eller på terrassene.

## 8. SØPPEL/ KILDESORTERING

8.1 Alt søppel skal pakkes godt inn, og kastes i borettslagets fellesløsning for kildesortering. Det er kompost, restavfall, plast, papp og glass/metall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig avfall i borettslagets fellesløsning. Vær nøye med å knyte igjen søppelposer slik at vi ikke får unødig forsøpling og lukt i anleggene. Kildesortering av avfall skal skje i samsvar med renholdsverkets anvisning.

8.2 Alt øvrig avfall **skal** av den enkelte beboer selv frakte til kommunens gjenvinnings-stasjon.

## 9. DYREHOLD

9.1 Forsvarlig dyrehold er tillatt. Ved anskaffelse av husdyr, må det sendes en søknad til styret. Dyr skal holdes i bånd i borettslagets område. Det forutsettes at dyrets eier har ansvar for at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse eller bryderi for de øvrige andelseiere eller andre som ferdes på borettslagets område. Utekatter MÅ være steriliserte.

9.2 Støy fra dyr som er til sjenanse for beboerne tillates ikke. Dette må forståes som f.eks. høy, langvarig og/eller gjentatt støy.

## 10. PARKERING UTE OG KJØRING

10.1 Det er kun lov til å parkere på anviste plasser.

10.2 Kjøring på gangvei er kun tillatt for nødvendig på- og avlessing.

10.3 Det henstilles til alle som kjører på borettslagets eiendom om å utvise mest mulig hensyn, og ikke overstige 20 km hastighet. Rusing av motor og tomgangskjøring bør unngås, og spesielt tidlig på morgenen og sent på kvelden.

## 11. TRYGGHET

11.1 For alles sikkerhet, bes beboer ha på utelyset tent om natten.

11.2 Alle beboere/leietagere plikter å sette seg inn i borettslagets gjeldene branninstruks.

## 12. MELDEPLIKT

12.1 Andelseier plikter å underrette styret om lekkasjer, skader, mangler o.l. som kan berøre andres leiligheter.

12.2 Andelseier plikter å sørge for at den/de som til enhver tid bor i andelseiers leilighet, skal ha fått utlevert husordensreglene. Eier må påse at reglene blir fulgt.

## 13. SANKSJONER

13.1 Enhver andelseier er ansvarlig for skader som påføres borettslaget eller andelseier eiendeler, av beboere eller besøkende i vedkommende leilighet.

13.2 Utgifter til fjerning av søppel, rot og gjenstander som seksjonseier ikke har fjernet fra fellesområder etter skriftlig varsel, vil bli belastet den andelseier dette gjelder. Utgifter styret måtte ha i forbindelse med husbråk og overtredelser av øvrige husordensregler, kan belastes den andelseier, leietager eller besøkende som forårsaker støy og overtredelser. Utgifter kan være utrykning, megling etc.

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Utsikten I Borettslag tirsdag 12.05.2026 kl. 19:30 - Nedre Eiker Menighetshus.

## 1. Konstituering

### 1.1 Status fremmøte

**Vedtak:**
Antall andeler representert ved oppmøte: 8 andeler
Antall andeler representert ved fullmakt: 1 fullmakter

Totalt antall andeler representert i møtet: 9 av totalt 24 andeler.

### 1.2 Valg av møteleder

Styret foreslår Kyrre Frøyd

**Vedtak:**
Valgt ble: Kyrre Frøyd

### 1.3 Valg av protokollfører

Styret foreslår Kyrre Frøyd

**Vedtak:**
Valgt ble: Kyrre Frøyd

### 1.4 Valg av tellekorps

**Vedtak:**
Forslag i fra salen

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Innkallingen godkjennes

### 1.6 Valg av en andelseier til å undertegne protokollen

**Vedtak:**
Valgt ble: Åshild Helene Nilsen

### 1.7 Godkjenning av dagsorden

**Vedtak:**
Dagsorden godkjennes

## 2. Årsmelding fra styret for 2025

Årsmeldingen er en orienteringssak, og er styrets redegjørelse for året som har vært.

**Vedtak:**
Årsmeldingen ble tatt til orientering.

## 3. Årsregnskap 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet 2025, som viser et overskudd på kr 376 863,- godkjennes. Resultatet føres mot annen egenkapital i balansen.

## 4. Honorar til styret

**Vedtak:**
Styrehonoraret ekslusiv ekstern styreleder, fastsettes til kr 55.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling i 2025 til ordinær generalforsamling i 2026. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer.

I tillegg, fastsettes honorar til ekstern styreleder til kr 63.000,- for perioden fra ordinær generalforsamling 2026 til ordinær generalforsamling 2027. Honorarutbetaling fordeles jevnt utover perioden, og skjer etterskuddsvis etter avtale mellom leder og forretningsfører. For neste periode regnes et tillegg etter SSB konsumprisindeks.

Tillegg for arbeid utover ordinært styrearbeid betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar på kr 800,- pr time.

## 5. Saker til behandling

**Vedtak:**
Ingen saker til behandling innen fristen.

## 6. Valg

### 6.1 Styreleder for to år

Styreleder Kyrre Frøyd er på valg i år

**Vedtak:**
Valgkomitéens forslag er at Kyrre Frøyd velges for 2 nye år 2026 til 2028

Forutsetningen for at Frøyd tar på seg styrelederververvet i Utsikten I borettslag, er at han får et årlig styrehonorar på kr 63 000,-. For neste periode regnes et tillegg etter SSB konsumprisindeks.

Tillegg for arbeid utover ordinært styrearbeid betales en godtgjørelse i tillegg til avtalt grunnhonorar på kr 800,- pr time.

Kyrre Frøyd ble valgt for 2 nye år

## 6.2 Et styremedlem for to år

Styremedlem Daniel Wergeland Fjeldvik er på valg i år

**Vedtak:**

Valgkomiteens forslag er at Daniel Wergeland Fjeldvik velges som eksternt styremedlem for to nye år 2026 til 2028.

Daniel Wergeland Fjeldvik ble valgt for 2 nye år

## 6.3 To varamedlemmer for ett år

Varamedlem Isabell Tatjana Robinson er på valg i år
Varamedlem Veronica Kristoffersen er på valg i år

**Vedtak:**

Valgkomitéens forslag er gjenvalg på :

Isabell Tatjana Robinson for et nytt år 2026 til 2027
Varamedlem Veronica Kristoffersen for et nytt år 2026 til 2027

Isabell Tatjana Robinson og Varamedlem Veronica Kristoffersen ble valgt for et nytt år

## 6.4 Valgkomitè

**Vedtak:**

Forslag i fra salen

Ingen forslag, styret tar jobben

## 6.5 Delegat og varadelegat til NBBOs generalforsamling

Generalforsamlingen må velge fysiske personer som delegat og varadelegat. Vilkår for å være delegat er at man var medlem av NBBO pr 31.12.2025. Generalforsamlingen i 2026 avholdes onsdag 3. juni 2026 klokken 19.00 på Scandic Ambassadeur hotell I Drammen. Generalforsamlingen kan velge en delegat med varamedlem for hver fylte 50 andel i borettslaget, dog minst en. Delegat med vara skal navngis i vedtaket.

**Vedtak:**

Delegat: Åshild Helene Nilsen
Varadelegat: Veronica Kristoffersen

Etter generalforsamlingen har styret følgende sammensetning:
Styreleder: Kyrre Frøyd, på valg 2028
Styremedlem: Daniel Wergeland Fjeldvik, på valg 2028
Styremedlem: Åshild Helene Nilsen, på valg 2027
Varamedlem: Isabell Tatjana Robinson, på valg 2027
Varamedlem: Veronica Kristoffersen, på valg 2027

# Protokoll for Utsikten I Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Kyrre Frøyd (sign.) | 13.05.2026 |
| Sekretær | Kyrre Frøyd (sign.) | 13.05.2026 |
| Protokollvitne | Åshild Helene Nilsen (sign.) | 13.05.2026 |

# Områdeanalyse

Norkart

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Eiendom** | 3301 242/216 | | |
| **Utskriftsdato** | 08.10.2026 | **Antall datasett** | 98 |

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

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

## 19 Berørte datasett

- Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- Aktsomhetskart for snøskred
- FKB-AR5
- Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte
- Marin grense
- Naturtyper i Norge - Landskap
- Radon
- Støykartlegging veg etter T-1442
- Tettsteder
- Veg senterlinje Elveg 2.0
- Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- FKB-arealbruk
- Løsmasser N50/N250
- Mulighet for marin leire
- Naturtyper på land (NiN)
- SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- Strategisk støykartlegging veg
- Trafikkmengde

## 79 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Akvakultur - lokaliteter
- Bergrettigheter
- Dybdedata
- Fiskeplasser redskap
- FKB-bane
- Flomsoner
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- Forurenset grunn
- Grunnvannsborehull
- Gyteområder
- Hoved- og biled, arealavgrensning
- Jordkvalitet
- Kulturlandskap - utvalgte
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner brannvern - Brannsmitteområder
- Kvikkleire
- Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- Markagrensen
- Naturtyper - Utvalgte
- Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite
- Reindrift - Beitehage
- Reindrift - Flyttlei
- Reindrift - Konvensjonsområde
- Reindrift - Reinbeitedistrikt
- Reindrift - Reindriftsanlegg
- Reindrift - Siidaområde
- Skredfaresoner
- Statens vegvesens kvikkleiredata
- Store fjellskred
- Støysoner Avinors lufthavner
- Støysoner for Forsvarets flyplasser
- Tilgjengelighet
- Turrutebasen
- Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- Vernskog
- Vindkraftverk
- Ankringsområder
- Byggeforbudssoner kraftledninger
- Dyrkbar jord
- FKB Tiltak
- Flom - aktsomhetsområder
- Foreslåtte naturvernområder
- Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- Friluftslivsområder - statlig sikra
- Grus og pukk
- Hoved- og biled
- Inngrepsfrie naturområder
- Korallrev
- Kulturlandskap - verdifulle
- Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner – Fredete bygninger
- Kulturminner brannvern - Tette trehusmiljø
- Låssettingsplasser
- Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- Naturtyper - verdsatte
- Naturvernområder
- Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite
- Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite
- Reindrift - Avtaleområde
- Reindrift - Ekspropriasjonsområde
- Reindrift - Konsesjonsområde
- Reindrift - Oppsamlingsområde
- Reindrift - Reinbeiteområde
- Reindrift - Restriksjonsområde
- Reindrift - Trekklei
- Skredhendelser
- Steinsprang - aktsomhetsområder
- Stormflo og havnivå
- Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt
- Trafikkulykker
- Vannforekomster
- Verneplan for vassdrag
- Villreinområder

## Aktsomhetskart for jord- og flomskred

| Kilde | Norges vassdrags- og energidirektorat | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Aktsomhetsområder for jord- og flomskred viser potensielle utløpsområder for alle typer løsmasseskred bortsett fra kvikkleireskred og store flomskred i slake elveløp. Ved bruk av datasettet til analyseformål bør som hovedregel hele utløpsområdet vurderes. Utløpsområdet dekker alle areal hvor skredet fortsatt inneholder en viss andel fast materiale som kan avsettes. Dersom vanninnholdet i skredet er veldig høyt, kan selve vanninnholdet av skredet i visse tilfeller flyte enda lenger.

### Tegnforklaring

sv_nve_6_potensieltsskredfareomraade
Jord og flomskred aktsomhetsområder

## Aktsomhetskart for kvikkleireskred

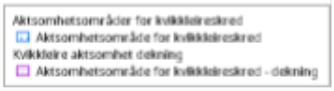
| Kilde | NVE | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

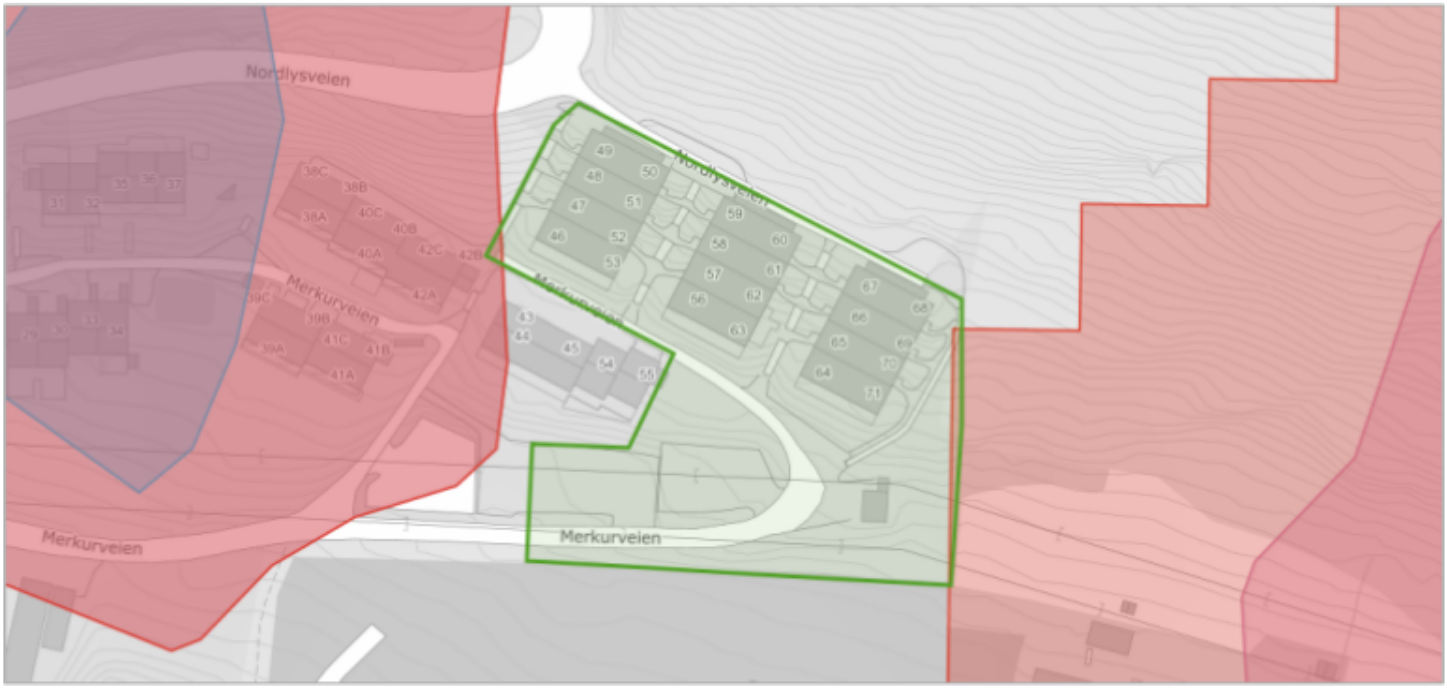
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

### Tegnforklaring



## Aktsomhetskart for snøskred

| Kilde | NVE | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Aktsomhetskart snøskred er et nasjonalt dekkende kart som viser potensielle løsneområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå.

Nytt aktsomhetskart for snøskred, kalt NAKSIN, ble publisert sommer 2023. Det nye aktsomhetskartet gjelder for tiltak opp til og med sikkerhetsklasse S2. For tiltak i S3 og over skal det nye aktsomhetskartet brukes i kombinasjon med det eldre aktsomhetskartet fra 2010. Det er generert et eget kombinasjonskart med navn Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet.

### Tegnforklaring

S2 - Snøskredfare med skogeffekt
S2 - aktsomhetskart med skogeffekt
S2 - Snøskredfare uten skogeffekt
S2 - aktsomhetskart uten skogeffekt
S3 - Snøskredfare
S3 - aktsomhetskart for snøskred

Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løsneområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor.

Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartlag.

### Objekter

| Objekttype | Antall |
|---|---|
| Sikkerhetsklasse S3 | 2 |
| Sikkerhetsklasse S2 uten skogeffekt | 1 |

## Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datasettet viser kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgskriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.

### Tegnforklaring

Fremmede arter - punkt
- Fremmede arter - punkt

Fremmede arter - område
- Fremmede arter - område

Hensynskrevende arter - punkt
- Spesielt hensynskrevende arter - punkt

Truede arter - punkt
- Sterk truet (EN)

Truede arter - område
- Sterk truet (EN)

Verdsatte arter - punkt
- Svært stor verdi
- Middels verdi
- Noe verdi

Verdsatte arter - område
- Svært stor verdi
- Middels verdi

### Fremmede arter

| Navn | Gruppe | Antall observasjoner | Faktaark |
|---|---|---|---|
| Kanadagullris | Karplanter | 1 | Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=10.036931_59.758411_100816) |
| Kanadagullris | Karplanter | 1 | Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=10.036814_59.758456_100816) |
| Klistersvineblom | Karplanter | 1 | Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=10.037658_59.75885_100805) |
| Taggsalat | Karplanter | 1 | Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=10.037613_59.758791_100720) |

### Verdsatte arter

| Navn | Gruppe | Antall observasjoner | Verdikategori | Rodlistekategori | Faktaark |
|---|---|---|---|---|---|
| Stjernetistel | Karplanter | 1 | middelsVerdi | Nær truet (NT) | Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=10.037317_59.758338_100474) |
| Stjernetistel | Karplanter | 1 | middelsVerdi | Nær truet (NT) | Faktaark (https://faktaark.naturbase.no/artnasjonal?id=10.03702_59.758361_100474) |

## FKB-AR5

| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

### Objekter

| Arealtype | Grunnforhold | Skogbonitet | Treslag | Antall |
|---|---|---|---|---|
| Skog | Grunnlendt | Lav | Barskog | 2 |
| Samferdsel | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 2 |
| Bebygd | Ikke relevant | Ikke relevant | Ikke relevant | 1 |

## FKB-arealbruk

| Kilde | Geovekst | Versjon | 16.12.2025 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Arealbruk beskriver den fysiske bruk av et geografisk område. Eksempler på dette er parkering på et jorde som vil kodes som en parkeringsplass, uavhengig av om dette arealstykke egner seg som fulldyrka. Arealbruken må holdes atskilt fra markslagsbeskrivelsene som beskriver jordas bærevne (arealtilstand, bonitet, markslag og mineralske råstoffer). En del objekter befinner seg derimot i et grenseland, og det kan være vanskelig å avgjøre i hvilke kapittel de ulike objektene hører hjemme.

### Objekter

| Objekttype |
|---|
| gravplass |

## Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

### Tegnforklaring

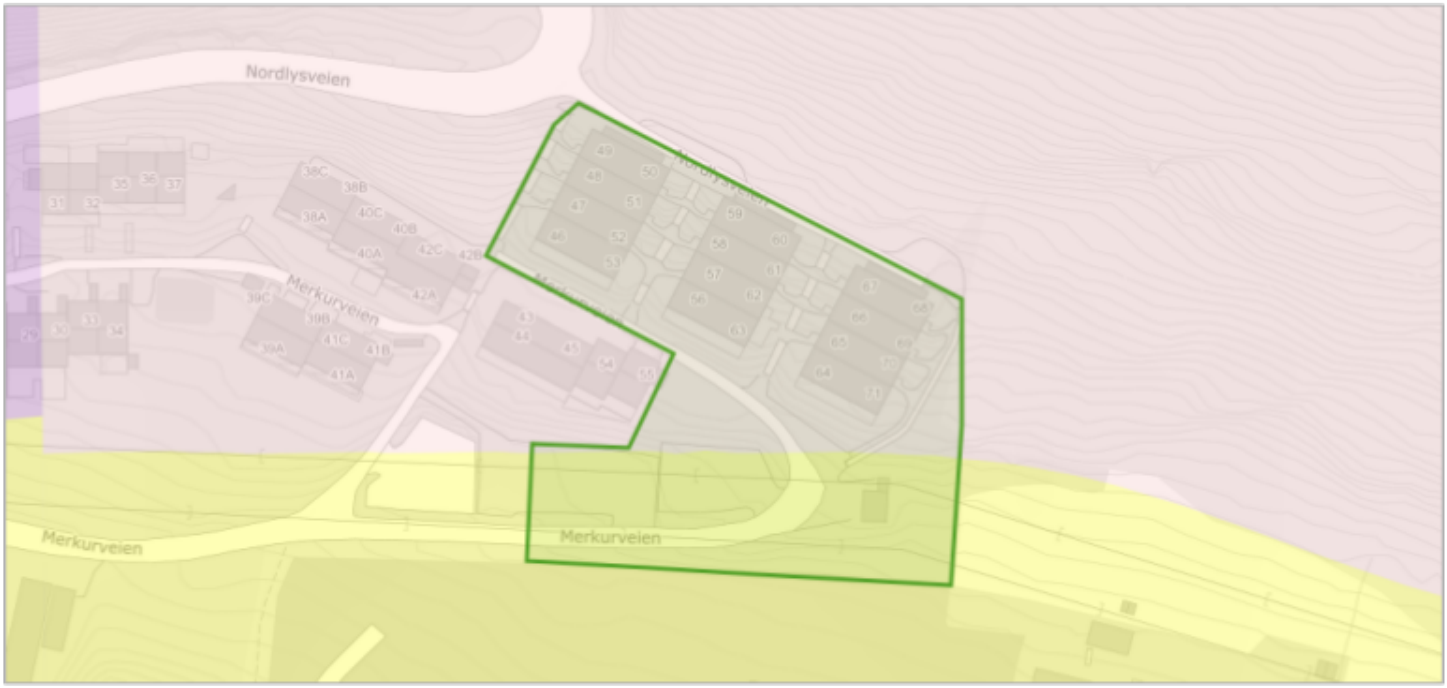
Kartlagte friluftslivsområder
- Svært viktig friluftslivsområde
- Registrert friluftslivsområde

### Objekter

| Navn | Fritype | Friverdi | Faktaark |
|---|---|---|---|
| Solbergfjellet | nærturterreng | svært Viktig Friluftslivsområde | Faktaark (pdf) (http://faktaark.naturbase.no/?id=FK00047514) |

## Løsmasser N50/N250

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 24.09.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

### Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
- Elveavsetning
- Forvitringsmateriale
- Bart fjell med tynt torvdekke

### Objekter

| Løsmassetype | Infiltrasjonsegenskap | Grunnvann |
|---|---|---|
| Bart fjell | Uegnet | Ikke grunnvannspotensial i løsmassene |
| Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning) | Godt egnet | Antatt betydelig grunnvannspotensial |

## Marin grense

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

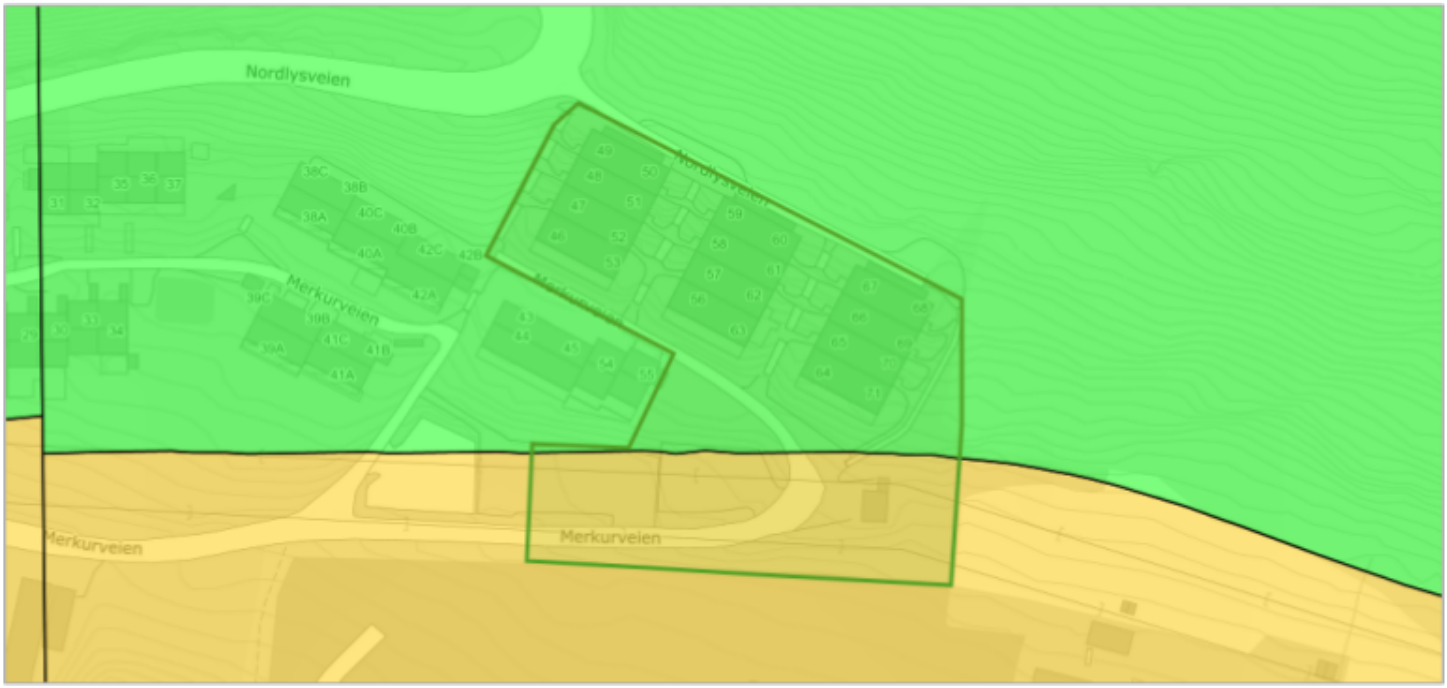
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

### Tegnforklaring

Marin grense flate
Marin grense flate

## Mulighet for marin leire

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

### Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
- Stor
- Stort sett fraværende

### Objekter

| Mulig marin leire | Løsmassetype |
|---|---|
| stor | Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning) |
| stortSettFraværende | Bart fjell |

## Naturtyper i Norge - Landskap

| Kilde | Artsdatabanken | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Innland - dallandskap

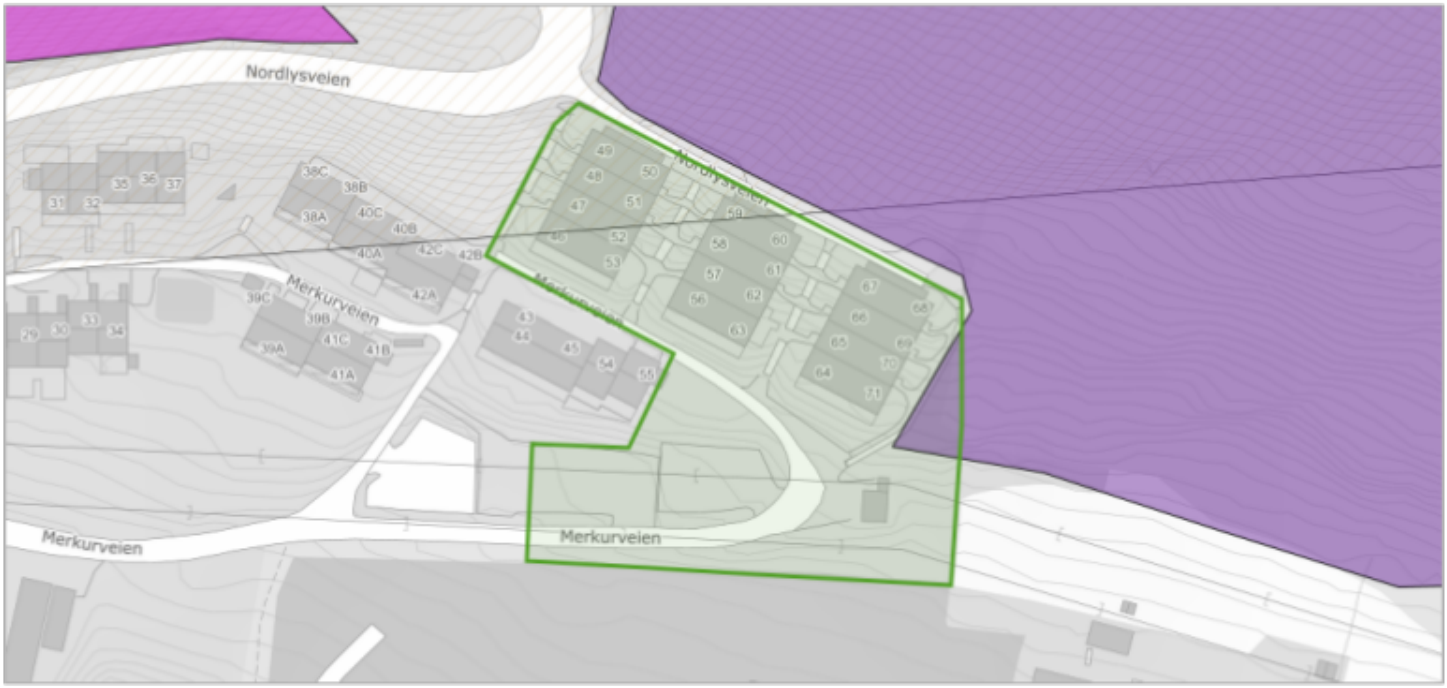
NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

### Objekter

| Objekttype | Kode | Landskapstype |
|---|---|---|
| innland_dallandskap | LA-TI-I-D | Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med tett bebyggelse |

## Naturtyper på land (NiN)

| Kilde | Miljødirektoratet | Versjon | 24.08.2026 |
|---|---|---|---|




### Dekningsområde

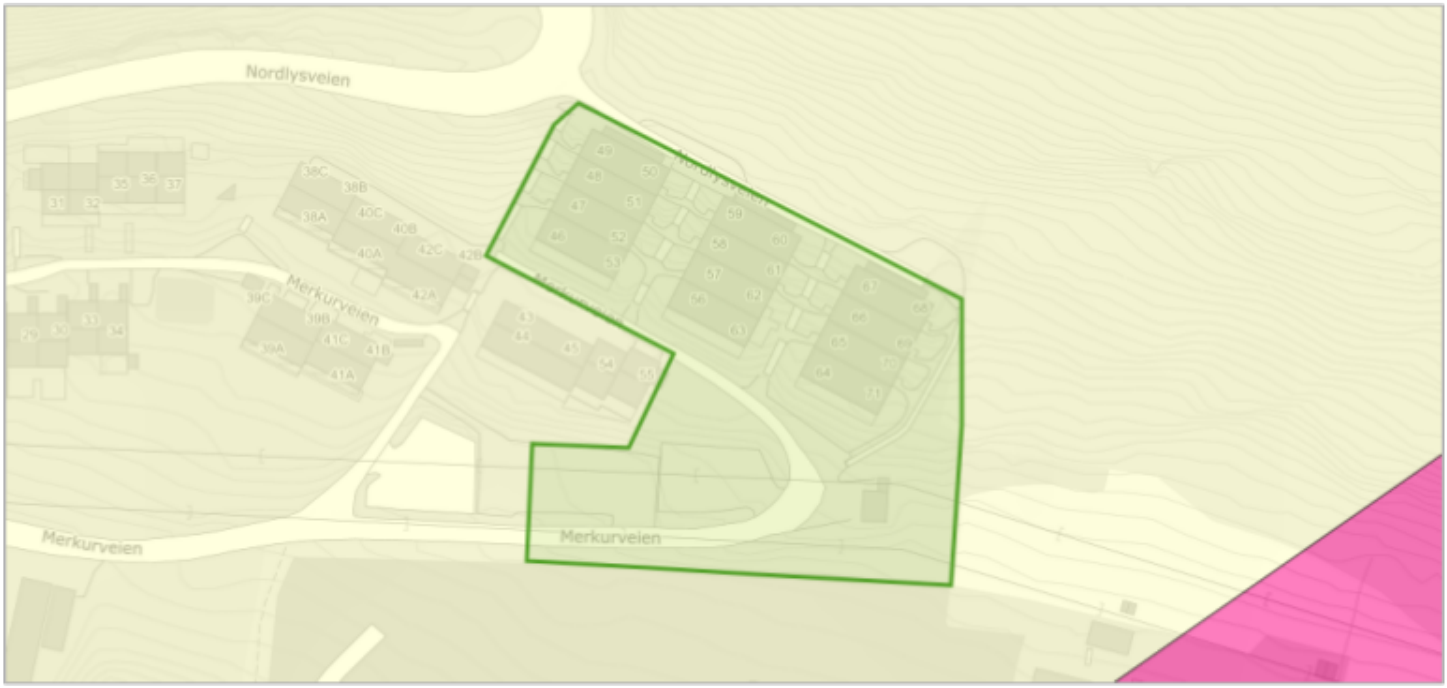
| Navn | Kartlegger | År |
|---|---|---|
| Nedre Buskerud Krokstadelv | Dokkadeltaet Nasjonale Våtmarkssenter AS | 2018 |

### Naturtyper

| Objekttype | Naturtype | Tilstand | Usikkerhet | Link |
|---|---|---|---|---|
| Svært høy lokalitetskvalitet | Kalkfuruskog | god | Nei | Link (https://nin-faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP1810048401) |

## Radon

| Kilde | Norges geologiske undersøkelse | Versjon | 15.06.2020 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

**Tegnforklaring**

Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav
Høy

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

### Objekter

| Aktsomhetsgrad |
|---|
| Moderat til lav |

## SR16 - Skogressurskart 16x16 meter

| Kilde | Nibio | Versjon | 26.08.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

SR16 er et heldekkende datasett som gir oversikt over utbredelsen og egenskaper ved landets skogressurser. SR16 er delt opp i SR16R som er et rasterkart og SR16V som er et vektorkart. Datasettet er fremstilt gjennom automatiske prosesser som en kombinasjon av eksiterende kart (AR5), terrengmodeller, 3D fjernmålingsdata (fotogrammetri og laser) og landsskogflater. SR16 er fremstilt som et pikselkart (16 x 16 meter) og som et vektorkart som generaliserer pikselkartet til større figurer (polygoner) av relativ homogen skog. De fleste egenskapene i SR16V er beregnet som et gjennomsnitt av verdiene fra pikslene i SR16R.

### Tegnforklaring

Biomasse - overjordisk masse
- 20 - 30 t/daa
- >40 t/daa

Biomasse - underjordisk masse
- 0 - 10 t/daa
- 10 - 20 t/daa
- 20 - 30 t/daa

Bonitet furu
- B14

Bonitet gran
- B17
- B20

Bonitet lauv
- B14
- B17

Høyde
- 100 - 120 dm
- 120 - 140 dm
- 140 - 160 dm

Treslag sammenstilt
- Furudominert

Volum med bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

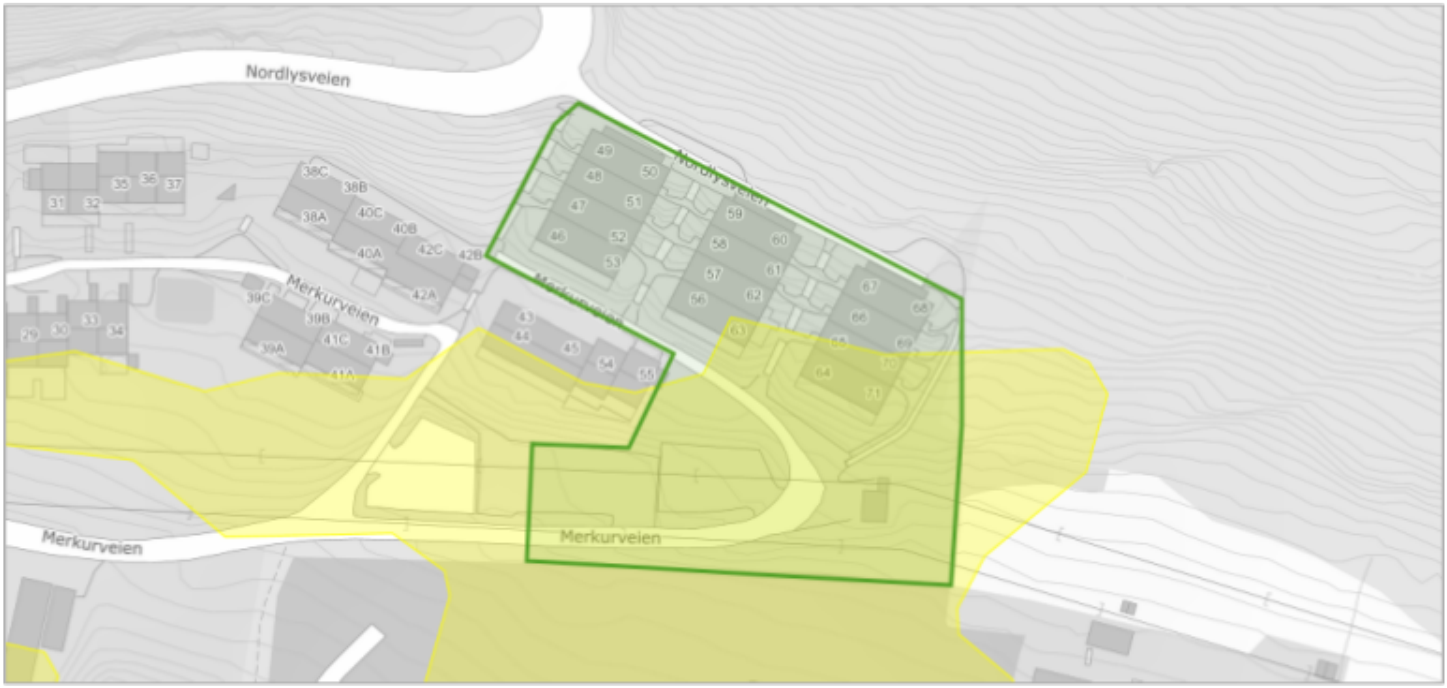
Volum uten bark
- 30 - 40 t/daa
- >40 t/daa

### Objekter

| Biomasse overjordisk | Biomasse underjordisk | Bonitet furu | Bonitet gran | Bonitet lauv | Fjernmaalingsår | Middelhøyde | Treslag sammenstilt | Statusid | Volum med bark | Volum uten bark |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 69 | 18 | 14 | 18 | 16 | 2019 | 120 | 2 | OST_2019_0 | 104 | 89 |

## Støykartlegging veg etter T-1442

| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Støyvarselkart produseres for Europa-, riks- og fylkesveg ca hvert 4 år. Det benyttes som hensynssoner i kommuneplanarbeidet. Støykartene er et resultat fra en beregning basert på tilgjengelig informasjon om terrengforhold, trafikkmengde og skjerming. Informasjon om terreng og situasjon er hentet fra fkb-kart og er supplert med informasjon fra NVDB. Informasjon om Trafikkmengde og fordeling mellom kjøretøytyper og fordeling over døgn er hentet fra Nordtraf. Beregningen er utført i Norstøy.

### Tegnforklaring

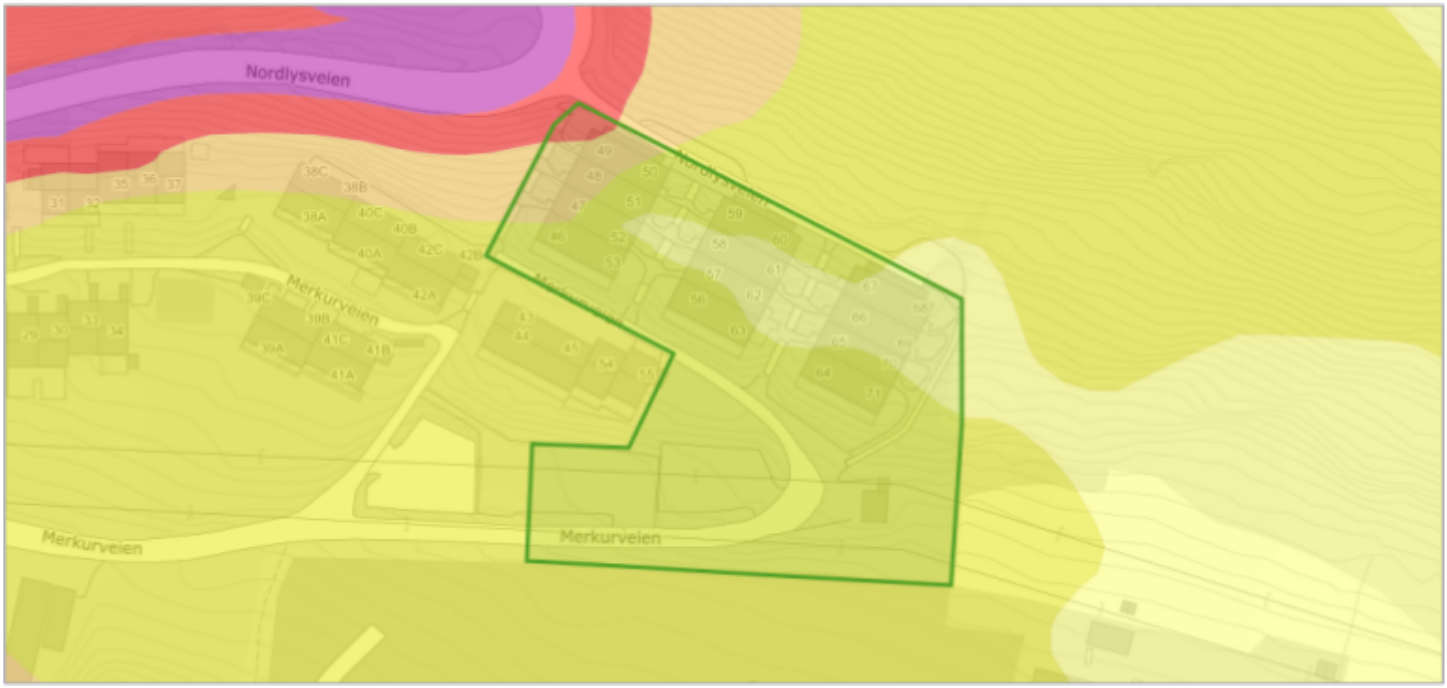
Lavt støynivå

### Objekter

| Kategori |
|---|
| G |

## Strategisk støykartlegging veg

| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 05.07.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

De strategiske støykartene viser støysituasjonen fra vegtrafikk ved årsskiftet 2016/2017 for de største byområdene i landet og i tillegg langs de riks- og fylkesveger der det passerer mer enn 8200 kjøretøy per døgn.Denne støykartleggingen gjøres for eksisterende veg etter krav i forurensingsforskriften §5 og inngår i en større kartlegging i Europa. Byområdene som inngår i kartleggingen er: • Oslo, med nabokommunene Asker, Bærum, Skedsmo, Lørenskog og Rælingen • Bergen • Stavanger, med nabokommunene Sandnes, Randaberg og Sola • Trondheim • Fredrikstad og Sarpsborg Datasettet oppdateres ikke, men produseres på nytt hvert 5 år.

### Tegnforklaring

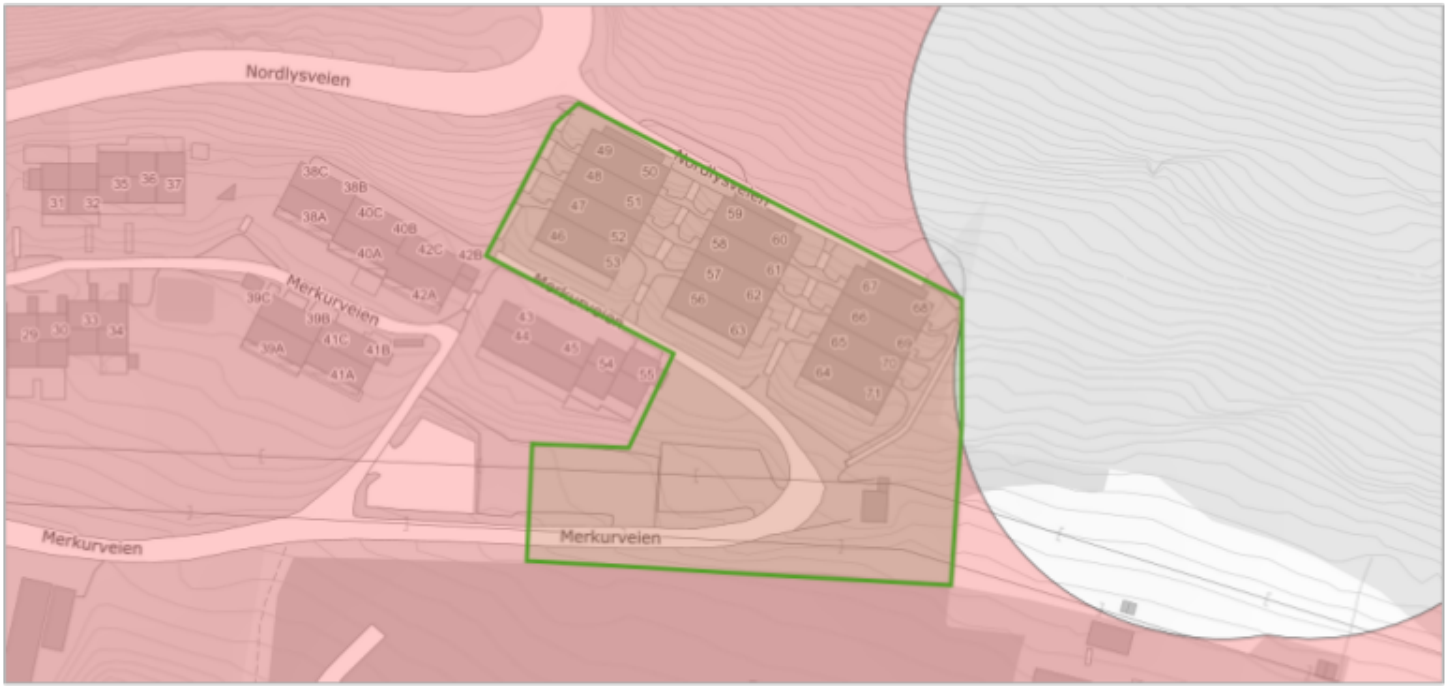
Strategisk støykartlegging
- 70 dB
- 65 dB
- 60 dB
- 55 dB
- 50 dB

### Objekter

| Støyintervall |
|---|
| 50 |
| 55 |
| 65 |
| 60 |

## Tettsteder

| Kilde | Statistisk sentralbyrå | Versjon | 07.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensing, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: http://www.ssb.no/beftett.

### Tegnforklaring

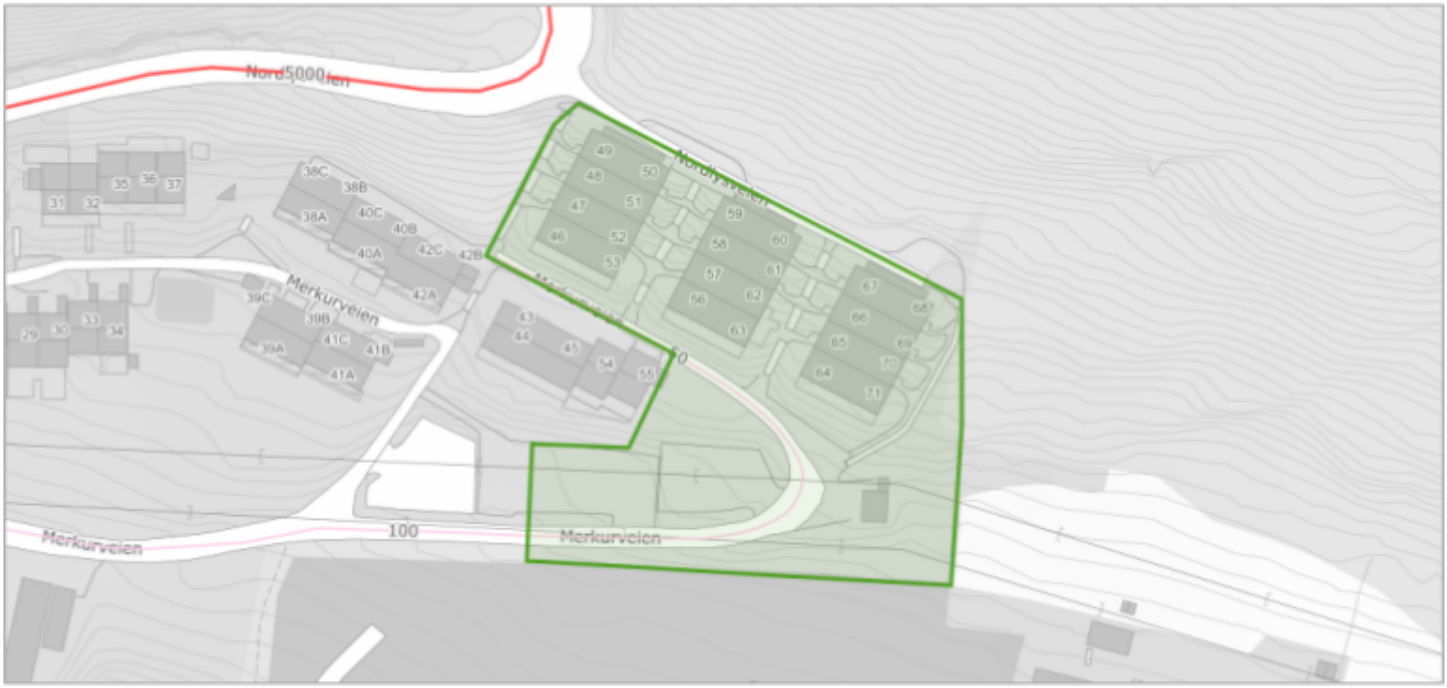
Tettsteder
Tettsteder

### Objekter

| Tettstednr | Navn | Innbyggere | Areal |
|---|---|---|---|
| 2003 | Drammen | 122955 | 52.69189289564212 |

## Trafikkmengde

| Kilde | Statens vegvesen | Versjon | 06.10.2026 |
|---|---|---|---|




### Om datasettet

Gir informasjon om representativ trafikkmengde for en trafikkstrekning. Datasettet er hentet fra Nasjonal vegdatabank, og inneholder data for Europa-, Riks- og Fylkesveg.Følgende egenskapsdata følger med datasettet:..ÅDT_total..ÅDT_andel_lange_kjøretøy..År_gjelder_for..ÅDT_start..ÅDT_slutt- Vegnett som er oppdatert etter ÅDT-beregningene, vil kunne mangle trafikmengde tall.- De tre nordligste fylkene er ikke helt ferdig med beregningene, for mer oppdaterte data ta kontakt med trafikkdata@vegvesen.no.

### Tegnforklaring

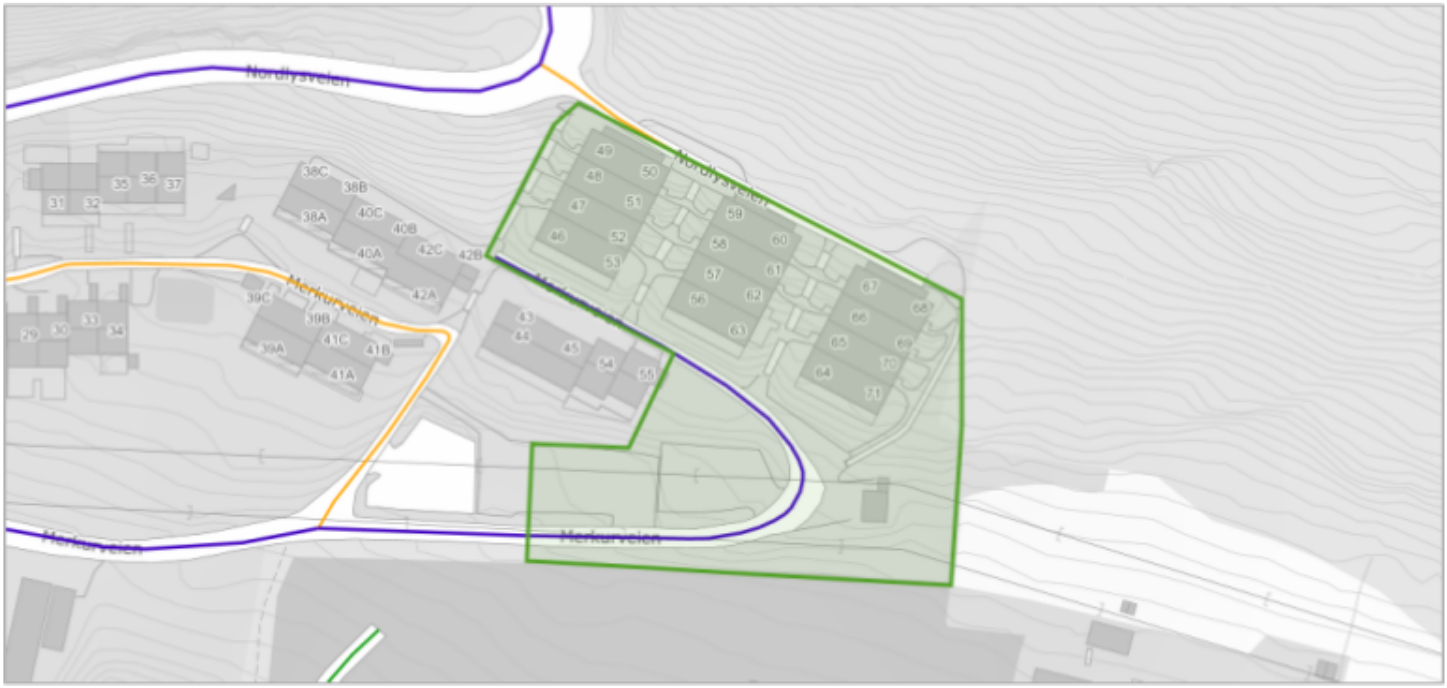
Årsdøgntrafikk
ÅDT < 300
ÅDT 5000-10000
Påskrift

### Objekter

| År | Årsdøgntrafikk |
|---|---|
| 2023 | 100 |
| 2023 | 50 |

## Veg senterlinje Elveg 2.0

| Kilde | kartverket | Versjon | 07.12.2025 |
|---|---|---|---|


Nordlysveien
Nordlysveien
Nordlysveien

Drammen kommune

# Planstatus

## MATRIKKELENHET

| Kommune | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Adresse |
|---|---|---|---|---|---|
| 3301 - Drammen kommune | **242** | **216** | **0** | **0** | Merkurveien 46, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 47, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 48, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 49, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 50, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 51, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 52, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 53, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 56, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 57, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 58, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 59, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 60, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 61, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 62, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 63, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 64, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 65, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 66, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 67, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 68, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 69, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 70, 3055 KROKSTADELVA<br>Merkurveien 71, 3055 KROKSTADELVA |

## KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

| Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til | Plan (vedtaksdato) | Areal |
|---|---|---|
| Bevaring naturmiljø | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 175.07m$^2$ |
| Boligbebyggelse - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 5694.03m$^2$ |
| Flomfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 1184.67m$^2$ |
| Grav-og urnelund - Nåværende | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 123.88m$^2$ |
| Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler) | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 2493.35m$^2$ |
| Ras- og skredfare | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) | 2092.08m$^2$ |

## GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

| | PLANID | Plannavn (vedtaksdato) | Reguleringsformål | Areal |
|---|---|---|---|---|
| Ja | | | | |
| | 3301 062519920005 | KR 31, Nedre Eiker kirkegård (20.5.1992) | Offentlig bebyggelse | 0.11m$^2$ |
| | 3301 062519990013 | Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013) | Blokkbebyggelse | 0.03m$^2$ |
| | 3301 062519990013 | Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013) | Felles avkjørsel | 286.09m$^2$ |
| | 3301 062519990013 | Reguleringsplan for Grønlia (28.8.2013) | Høyspenningsanlegg | 286.09m$^2$ |

## BEBYGGELSESPLAN

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

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

## REGULERING UNDER ARBEID

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

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Ja | | |
| | 3301 20250013 | Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 |

## PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

| | PLANID | Plannavn |
|---|---|---|
| Nei | | |

KOMMENTARFELT:

Det tas forbehold om feil og mangler.

Drammen kommune

# Kartutsnitt

| Eiendom: | Gnr: 242 | Bnr: 216 | Fnr: 0 | Snr: 0 |
|---|---|---|---|---|
| Adresse: | Merkurveien 64<br>3055 KROKSTADELVA, m.fl. | | | |
| Annen info: | | | | |

Målestokk 1:1000



# Tegnforklaring

| | | |
|---|---|---|
| Matrikkelnummer | MatrikkelnummermedSnr | Husnummer med bokstav |
| Husnummer | Kommunalveg gatenavn. | Privatveg gatenavn. |
| Hekk | Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm) | Teiggrense nøyaktighet (31 - 200 cm) |
| Teiggrensepunkt | Bygningslinje | Mønelinje |
| Takkant | Taksprang | Veranda |
| Sti | Veg annen avgrensning | Veg fiktiv grense |
| Vegdekkekant | Vegrekkverk | Gjerde |
| Loddrett mur | Trapp | Skrå forstøtningsmur |
| Udefinerte bygg | Bolig | Garasje og uthus |
| Eiendom | Gang- og sykkelveg | Veg |
| Gatelys (belysningspunkt) | Mast | Masteomriss |
| Trase | Høydekurve | Gravplass |
| Bebygd område | Skog | Annet |

# Nabolagsprofil

Merkurveien 64 - Nabolaget Stenseth terrasse nedre - vurdert av 56 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

## Offentlig transport

| | | |
|---|---|---|
| Stenseth<br>Linje 51, 51N, 54, 55, 56, 57, 139 | 5 min<br>0.5 km |
| Mjøndalen stasjon<br>Linje R12 | 6 min<br>3 km |
| Mjøndalen stasjon<br>Buss, tog | 6 min<br>3 km |
| Drammen buss-/togstasjon<br>Buss, flytog, tog | 18 min<br>11 km |
| Sandefjord lufthavn Torp | 1 t 1 min |

## Skoler

| | |
|---|---|
| Stenseth skole (1-7 kl.)<br>192 elever, 12 klasser | 8 min<br>0.6 km |
| Krokstad skole (1-7 kl.)<br>502 elever, 24 klasser | 5 min<br>2.5 km |
| Mjøndalen skole (1-7 kl.)<br>521 elever, 25 klasser | 7 min<br>2.5 km |
| Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)<br>360 elever, 19 klasser | 21 min<br>1.9 km |
| Killingrud ungdomsskole (8-10 kl.)<br>253 elever, 18 klasser | 6 min<br>3.4 km |
| Åssiden videregående skole<br>1020 elever, 68 klasser | 9 min<br>5.8 km |
| Akademiet Ypsilon vgs<br>200 elever | 13 min<br>8.7 km |

## Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

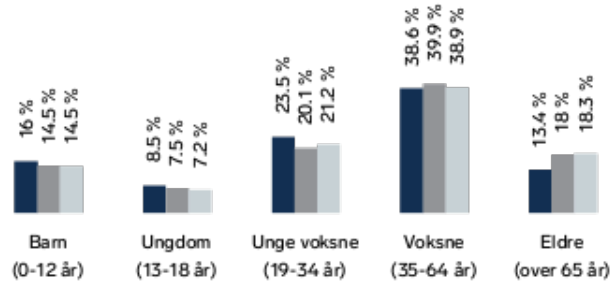
## Opplevd trygghet

Veldig trygt 86/100

## Naboskapet

Godt vennskap 69/100

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Stenseth terrasse nedre | 1 014 | 458 |
| Drammen | 104 666 | 48 613 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| Stenseth barnehage (1-5 år)<br>72 barn | 11 min<br>0.8 km |
| Møllenhof barnehage (1-5 år)<br>70 barn | 15 min<br>1.3 km |
| Solbergmoen sprelloppbarnehage (0-5 ...<br>93 barn | 17 min<br>1.5 km |

## Dagligvare

| | |
|---|---|
| Kiwi Stenseth<br>PostNord | 7 min<br>0.6 km |
| Kiwi Nybruveien<br>PostNord, søndagsåpent | 9 min<br>0.8 km |

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

## Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

### Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 96/100

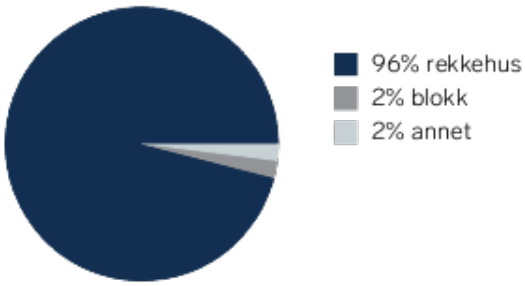
### Støynivået
Lite støynivå 89/100

### Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 88/100

## Sport

| | | |
|---|---|---|
| Stenseth skole<br>Aktivitetshall, ballspill | 9 min<br>0.7 km | |
| Polarveien balløkke<br>Ballspill | 19 min<br>1.3 km | |
| Sporty24 Mjøndalen | 22 min | |
| Olympus Solbergelva | 5 min | |

## Boligmasse



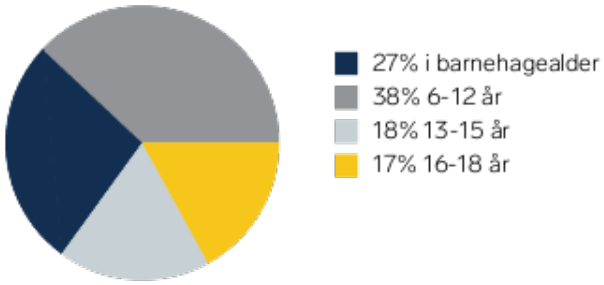

«Barnevennlig. Fantastisk utsikt. Massevis av butikker i nærheten. Rett ved skogen. Trygt.»

Sitat fra en lokalkjent

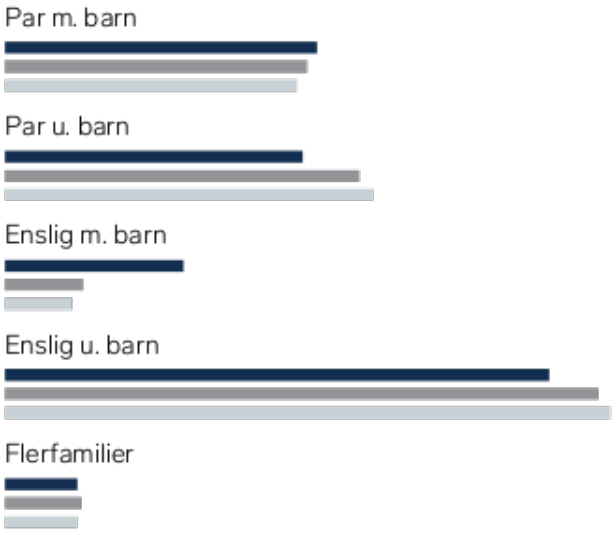
## Varer/Tjenester

| | |
|---|---|
| Buskerud Storsenter | 6 min |
| Apotek 1 Buskerud Storsenter | 6 min |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)




## Familiesammensetning




## Sivilstand

| | | Norge |
|---|---|---|
| Gift | 27% | 33% |
| Ikke gift | 55% | 54% |
| Separert | 16% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |

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






FINN

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

**OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN**
**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

## Generelt

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

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

**2.** HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14.** POSTKASSE medfølger.

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

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

**17.** SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18.** GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

**22.** GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Meglers oppdragsnummer: 4260024

# BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Merkurveien 64 Gnr. 242, Bnr. 216, andelsnr. 17 i UTSIKTEN I BORETTSLAG, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

Kr. ……..……+ omk. Kroner……..……..……+ omk.
(med bokstaver)

**FINANSIERINGSPLAN** (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

1. Søker / innvilget lån i:…….. kr.:……..……,-

   v/ref. person: ……..……..…….. Tlf.nr……..……..

2. Egenkapital, fremkommer slik kr.:……..……,-

   ☐ Salg av egen bolig/mellomfinansiering ☐ Kontanter ☐ Annet:……..……..……

*Jeg ønsker tilbud om finansiering:* ☐ *JA* ☐ *NEI (Tilbud fra Sparebanken Øst)*

**OVERTAKELSE** Ønsket overtakelsesdato:……..…… Budet er bindende til dato ……..…… kl……
Budet er bindende til kl. 15.00 denne dag hvis budgiver ikke oppgir annet klokkeslett.

**FORBEHOLD** Eventuelle forbehold:……..……..……..

# DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

**Med virkning fra 1. januar 2014**

Ref. ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften

*Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.*
*Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.*

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

# ...NOEN ORD OG BEGREPER

**AKSEPTFRIST**
Tidsfristen budgiver setter på budet.

**ANSIENNITET**
Medlemmer i borettslag-/borettslag opparbeider seg ansiennitet etter hvor lenge de har vært medlemmer.

**AREAL**
Primærrom (p-rom) har erstattet det gamle begrepet boligareal. P-rom er den viktigste delen av boligen. Det vil for eksempel si oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad og entre, samt ganger og trapper mellom denne type rom. Til sammen utgjør p-rom og sekundær rommene (s-rom) det totale bruksarealet (BRA). BRA er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger. BTA (bruttoareal) er arealet som begrenses av omsluttende yttervegg i gulvhøyde og/eller til midt i skillevegen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

**BOLIGSALGSRAPPORT**
Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggtekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Juridisk sett er Boligsalgsrapporten ingen garanti mot skjulte feil, da det ikke blir foretatt åpning av konstruksjoner.

**BUDSKJEMA**
Skjema som fylles ut og sendes megler når du byr på en bolig.

**EGENERKLÆRINGSSKJEMA**
I følge avhendingslovens bestemmelser plikter selger å gi opplysninger om eiendommen som han/hun kjenner til, eller burde kjenne til, og som kan ha betydning for salget. Spørsmålene skal besvares etter beste skjønn.

**BOLIGSELGERFORSIKRING**
Boligselgerforsikring er en ansvarsforsikring som dekker selger i forhold til skjulte feil og mangler.

**ENERGIMERKING**
Energimerking av boliger og bygninger er obligatorisk ved salg og utleie. Energimerket viser bygningens energistandard og beregnes uavhengig av hvordan de som bor der bruker boligen.

**FELLESGJELD**
Leilighetens andel av borettslagets gjeld. Markedsverdien er i realiteten kjøpesum + fellesgjeld. Fellesgjeld kommer i tillegg til kjøpesummen. Felleskostnadene besørger betjening av fellesgjelden. Noen borettslag har en avdragsfri periode på fellesgjelden. Dette påvirker fremtidig husleie(økning).

**FORKJØPSRETT**
Medlemmer i borettslaget/boligbyggelaget har rett til å tre inn i høyeste bud.

**GRUNNBOKSUTSKRIFT**
Viser tinglyst eiendomsovergang, pantsettelser, utleggs- og utpantningsforretninger, bruksrettigheter og andre rettigheter og heftelser i fast eiendom.

**HJEMMEL**
Lovlig atkomst til noe. Rettsgrunnlag for privatrettslig rettighet eller offentlig myndighetsutøving.

**INTERESSELISTE**
Liste hos megleren som viser at du er interessert i boligen.

**FORMUESVERDI**
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

**LÅNETAKST**
Fastsettes av takstmenn. Grunnlaget banken bruker når de bestemmer størrelsen på lånet.

**MELDEFRIST**
Fastsatt tidsfrist for å ha anledning til å benytte forkjøpsrett.

**PRISANTYDNING**
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

**REGULERINGSPLAN**
O entlig detaljplan med tilhørende bestemmelser som regulerer utnytting av grunn og bebyggelse i bestemte områder i en kommune.

**SIKRINGSOBLIGASJON**
Sikringsobligasjon er et midlertidig pantedokument som tinglyses i forbindelse med omsetning av en eiendom. Formålet med pantedokumentet å hindre selger i å oppta nye lån med pant i eiendommen, eller tinglyse andre frivillige heftelser uten at megler gir uttrykkelig samtykke. Sikringsobligasjonen er med på å sikre at eiendomsoverdragelsen og oppgjøret skjer på en betryggende måte for både kjøper og selger.

**SKJØTE**
Et skjøte blir brukt ved overførsel av hjemmel til fast eiendom. Et skjøte må tinglyses (registreres) for at eiendomsoverdragelsen skal ha vern mot tidligere eiers kreditorer (utleggstagere og konkursbo) eller godtroende medkontrahent.

**SERVITUTT/HEFTELSE**
En særskilt råderett over en annens faste eiendom, f.eks. veirett, kjerett. En servitutt kan erverves ved avtale eller ved hevd. En servitutt kalles også for en heftelse på den eiendom den hviler.

**VERDITAKST**
Verditakst er teknisk sett en overfladisk gjennomgang av boligen, hvor formålet er å fastsette en markedsverdi.




**Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, eller hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og bistand gjennom rettsapparatet.**

Boligkjøperforsikringen leveres av Hiscox, med Sedgwick som skadebehandler, og formidles gjennom Gjensidige.

### Når og hvor kjøper du forsikringen?

Boligkjøperforsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Forsikringen kan kjøpes av privatpersoner, og gjelder fra kontraktsmøtet. Den opphører automatisk etter fem år.

### Pris

Prisen gjelder for fem år og avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Beløpet legges automatisk inn i oppgjøret for din nye bolig, slik at du ikke mottar en egen faktura på denne, men betaler sammen med den resterende kjøpesummen og omkostningene.

| | |
|---|---|
| • Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer | **kr 7 150,-** |
| • Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer | **kr 8 950,-** |
| • Rekkehus med eget gnr./bnr. | **kr 13 650,-** |
| • Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt | **kr 13 650,-** |

### Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen, kan du kontakte oss på telefon **915 03 100** eller lese mer på gjensidige.no/forsikring/boligkjoperforsikring.

Dialog
Eiendomsmegling