

Blåveisbakken 19

Innholdsrik enebolig med flott beliggenhet i Åsen, Mjøndalen.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 490 000,-
Omkostninger: kr 133 240,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 603 340,-
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Fast
BRA-i / BRA: 215.0 m² / 249 m²

Eiendomsmeglerfullmektig

Ola Laug Bretvik
Tel: 48135760
ola@dialogeiendom.no

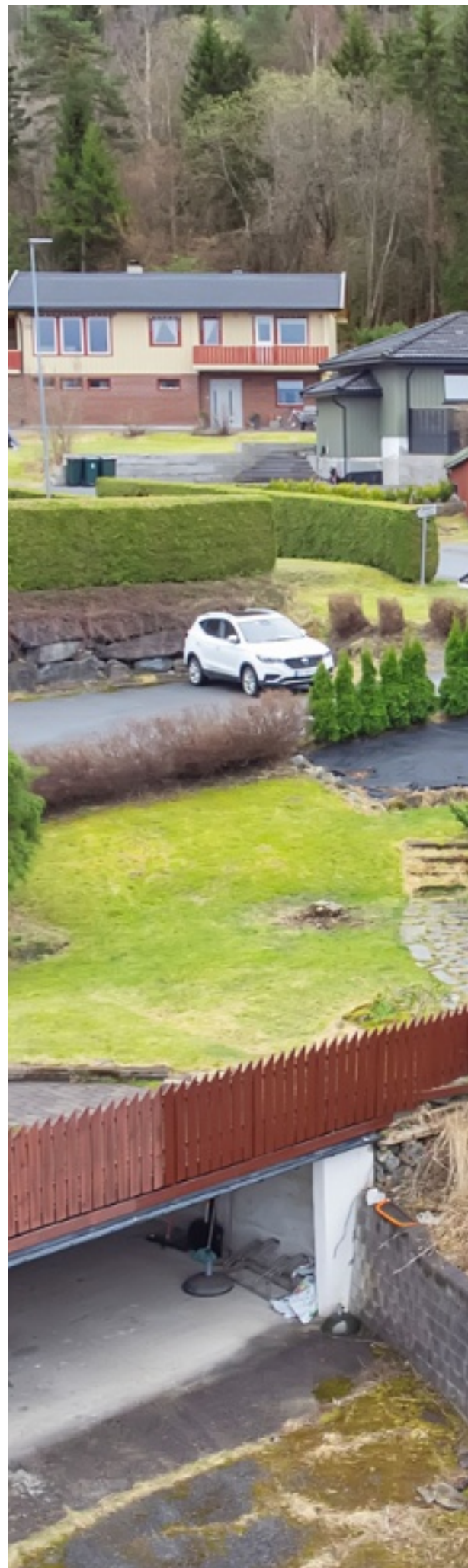
Dialog Nedre Eiker
Engene 15, 3015 Drammen
Tel: 32203020
Org.nr. 937789416



Dialog Eiendomsmegling har etter mer enn 25 års drift solgt titusenvís 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.











FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

Frittliggende enebolig fra 1984 med flott uteområdet, dobbelgarasje og beliggenhet med utsikt i Åsen, Mjøndalen.

Boligen - rom for rom:

1.Etasje:

Entré/gang:

Velkommen inn! Her blir du tatt imot i en flislagt og lys entré med god plass til å sette fra deg sko, og henge fra deg yttertøy. Fra etreen er det adkomst til ett av boligens to bad.

Bad:

Badet i 1.etasje er flislagt og har varme i gulv. Badet er innredet med servant over servantskap med profilerte fronter, badekar og klosett.

Stue:

Stuen/spisestuen er i god størrelse og har adkomst til kjøkkenet via en skyvedør. Det er montert en varmpumpe i spisestuen, denne sammen med peisen i tv-stuen tilbyr et godt inneklima året rundt.

Kjøkken:

Stilig og moderne kjøkken levert av IKEA i 2019. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Videre er kjøkkenet utstyrt med kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem. På kjøkkenet er det egnet for å benytte øy/bar som sittegruppe. Her kan man nyte frokost med utsikt.

Bod/vaskerom:

Fra kjøkkenet er det adkomst til vaskerommet, her er det fliser i gulv og opplegg for vaskemaskin. Videre så er det bra med benk og skap plass.

Tv-stue:

I neste halvplan er en av boligens tv-stuer. Her er det god plass til en trivelig sofagruppe. Rommet er utstyrt med peis, denne ble rehabilitert i 2023. Fra tv-stuen er det adkomst til terrassen på baksiden

av boligen.

2.Etasje:

Tv-stue:

Boligens andre tv-stue er i 2.etasje. Her er det god plass til en sofagruppe. Fra tv-stuen er det flott utsikt utover Eikerbygdene.

Soverom 1:

Boligen har fire soverom i god størrelse. Det første soverommet befinner seg i 2.etasje og har god plass til en dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement.

Soverom 2:

Det andre soverommet i 2.etasje ligger vegg i vegg med førstnevnte, og er malt i behagelige farger.

Rom:

Det siste rommet i 2.etasje er innredet og benyttet som soverom men ikke godkjent som soverom. Rommet har god plass til diverse innredning.

Underetasje:

Soverom 1:

Soverom med fliser og varme i gulv. Rommet har god plass til nattbord, dobbeltseng og tilhørende møblement.

Omkledningsrom:

Rom med fliser og varme i gulv. Rommet fremkommer i godkjente tegninger som soverom, men benyttes i dag som omkleddningsrom. Rommet har rikelig med plass til oppbevaring i romslige garderobeskap.

Rom:

Rom i underetasje som er benyttet og innredet som soverom. Rommet er ikke godkjent som soverom ihht godkjente tegninger. Rommet har godkjenning som bod/oppbevaring.

Bad:

Badet i underetasjen er flislagt og har varme i gulv. Badet er lyst, og innredet med klosett,

servant og dusjnisje.

Boder:

I underetasjen er det flere boder som tilbyr bra med plass til oppbevaring. Fra gangen er det tilgang til en av bodene, de andre befinner seg inn fra rommet som er innredet som soverom.

Uteområdet:

Boligen kan by på en fin tomt med flott beliggenhet i høyden. Boligen har en terrasse 28kvm med adkomst fra tv-stuen. Under hagen er det en dobbelgarasje/carport.

Innvendige overflater:

-Gulv: Laminatgulv, keramiske fliser og malt tregulv.

-Vegger: Malt mur, malt trepanel, malte flater, tapet og malt glassfiberstrie.

-Himling: Malte takplater, malt trepanel, ubehandlet trepanel.

Boligen holder en god standard iht alder og bruk.

BYGGEMÅTE

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av Lecablokker. Boligen er på 3 halve etasjer og en loftetasje. Det er på nedsiden av boligen en garasje. Yttertaket er tekket med dobbeltkrum betongstein. Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål. Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Standard inngangsdør av tre. Det er bygget en treterrasse.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Når kjøpte du boligen?

Svar: 2011

Har du selv bodd i boligen?

Svar: Ja

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

Svar: Eieren har bodd i boligen siden kjøpet i 2011.

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

Ja

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

En taksten var ødelagt og ble byttet. Ingen lekasje.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Augustad Tak.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid.

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte.

Satt inn elbil-lader og alt som hører til.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haugen Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitering av pipe foretatt i 2023. Har dokumentasjon.

Boligen selges med boligselgerforsikring i Gjensidige Forsikring ASA.

Selgers egenerklæringsskjema ligger vedlagt.
Budgiver forplikter seg til å sette seg inn i dokumentet før bud inngis

TILSTANDSRAPPORT

Selger har i forbindelse med salget innhentet en tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik, samt kostnadsoverslag for eventuelle oppgraderinger. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven og må leses nøye av interessenter før det legges inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger som tydelig gis i en offentlig godkjent tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, og lignende. Det følgende er hentet fra den bygningssakkyndiges beskrivelse av boligen:

(KONKLUSJON)

Boligen har fått følgende TG3:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon mot nord
Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Det er ikke registrert lufting bak kledning. Halve huset er malt i 2024, noe lengre tid siden hele huset ble malt.
Vurdering av avvik: Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det må påregnes utskifting av en eller flere vegger. Bygget må males og det må foretas vedlikehold. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år
Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Konsekvens/tiltak: Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tiliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Manglende eller utilstrekkelig lufting og tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinntrenging. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er

påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Overflate på gulv består av fliser. På vegger er det montert tapet med brystningspanel og fliser i dusjsone I himling ligger det malte takplater. På badet er det montert et dusjforheng, et toalett og en baderomsinnredning.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

1 ETASJE > BAD

Generell

Bad er fra byggeår. Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen. Overflate på gulv består av fliser. På vegger er det montert fliser. I himling ligger det malte takplater. På badet er det montert et innebygget badekar uten mulighet for inspeksjon eller lufting, et toalett og en baderomsinnredning.
Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år. Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres.

Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

1 ETASJE > VASKEROM

Vaskerom er fra byggeår. Gulv består av betong med gulvvarme, tekket med overflater av fliser. Vegger er tekket med glassfiberstrie og noe trepanel. Himling er tekket med malte overflater.

Utstyr: Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.
Ventil med naturlig avtrekk montert i himling.
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: 100 000 - 200 000.

Boligen har fått følgende TG2:

UTVENDIG

Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål. Beslag under vindu og i tillegg over vindu på gavelvegg.
Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det ble registrert dreneringsledninger for takvann, men det var ikke mulighet for kontroll av beslag eller om det er montert snøfangere på tak, da taket var dekket av snø. Alle beslag er fra byggeår eller tilbyggsår. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det må gjennomføres kontroll av tak når snøen er borte og eventuelt gjennomføre tiltak. Det at det ikke er tilfredsstillende beslag- tetting overgang tak-vegg, på vannbrett over vinduer og rundt pipen kan medføre uønsket fuktinntrenging og råte over tid.

Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel. Det er ikke registrert lufting bak kledning. Halve huset er malt i 2024, noe lengre tid siden hele huset ble malt.
Vurdering av avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det må påregnes utskifting av en eller flere vegger. Bygget må males og det må foretas vedlikehold. Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.
Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak

bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.
Vurdering av avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon. Vinduer fungerer, men har passert halvparten av levetid og tiltak er påregnelig.

Dører

Standard inngangsdør av tre. Døren er byttet Terrassedør av tre med glassfelt, fra byggeår.
Vurdering av avvik: Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Dør subber litt og det er sår/mindre avvik på dør.
Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve-brukstid er passert. Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Konsekvens/tiltak: Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut. Dører fungerer men med ref til alder er det påregnelig med oppgraderinger. Konsekvens er dårlig isoleringsevne.

INNENDIG

Overflater

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.
Underetasje Overflate på gulv består av

laminatgulv og keramiske fliser. På vegg består overflate av malt mur, malt trepanel og malte flater

I himling ligger det malte takplater og malt og ubehandlet trepanel. 1 etasje De fleste overflater ble malt i ca 2018. Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser På vegg består overflate av tapet, malt glassfiberstrie, malte flater og malt trepanel. I himling ligger det malt trepanel. 2 etasje Overflate på gulv består av malt tregulv. På vegg består overflate av malt glassfiberstrie. I himling ligger det malt trepanel. Vurdering av avvik: Det er påvist skader på overflater. Det ble påvist sprukkene flis i entre. Det er registrert noe riss og bruksslitasje i etasjer. Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år. Normal tid før sliping og oljing av tregulv, parkett, lakkert er 10 - 20 år. Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år. Normal tid før maling av trepanel, malt er 10 - 20 år. Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak: Fliser i entre må byttes. Overflater har varierende utførelse og der er registrert en del knirk og bruksslitasje. Konsekvens er behov for en del oppgradering og fornyelse.

Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det et betongdekke i underetasje. Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det ble i underetasjen målt 8 mm høydeavvik i omkleddningsrom og på soverom ble det målt 10 mm høydeavvik. Det ble det registrert en liten merkbar kul på gulv. I 1.etg ble det målt 15 mm høydeavvik i spisestue, og i stuen ble det målt 29 mm høydeavvik. I 2.etg ble det målt 16 mm høydeavvik i loftstue og på soverom ble det målt 12 mm. Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Vurdering av avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år. Normal tid før

reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering' Gulvet er av betong. Veggene har panel.

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

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det ble registrert plast bak panel i påforet vegg, denne platen skulle ikke vært montert.

Konsekvens/tiltak: Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Innvendige trapper

I boligen er det en pen tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk. Det er trinn med behandlet overflate og trinn teppe

Trinn og rekkverk er malt i ca 2018.

Vurdering av avvik: Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder. Normal tid før utskifting av trapper i tre er 15 - 30 år.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjøres lokale tiltak.

Innvendige dører

I boligen er det montert lyse behandlede dører.

Mindre overflateavvik kan forekomme og noe småjusteringer kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må påregnes. Det må påregnes oppgradering av enkelte dører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik: Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak: Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Bad må oppgraderes.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Innredningen er av merke IKEA og ble montert inn i 2019. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Vurdering av avvik: Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak: Komfyrvakt må monteres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannrør er i kobber. 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: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak: Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår. Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringen.

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

Konsekvens/tiltak: I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer

seg.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilerings med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

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

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Andre VVS-installasjoner

Det er montert inn en varmpumpe av merke Panasonic. Varmepumpen er fra 2008.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984. Det ble registrert noe grunnmusplast og drensledninger for takvann.

Deler av grunnmur var dekket av snø så det var ikke mulighet for kontroll rundt hele grunnmuren.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking og det ble registrert fuktmerker på grunnmur i underetasje.

Konsekvens/tiltak: Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet. Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid. Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller/underetasje. Konsekvens er at kjeller/underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller/underetasje. Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag i underetasjen. Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker. Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik: Det er avvik: Ref alder på fundament så settes TG:2.

Konsekvens/tiltak: Tiltak: Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

Terrengforhold

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Vurdering av avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer. Det er stedvis flatt/mindre fall ut fra grunnmur. Anbefales arrondere av terreng rundt del av bygning. Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende. For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

AREALER

Totalt bruksareal: 249,0 m²

- BRA-i: 215,0 m²

- BRA-e: 34,0 m²

Garasje:

- BRA-e: 30m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal):

50,0 m². Det fremkommer i tilstandsrapport at terrasse ikke er målt opp da disse var dekket av snø på befaringsdagen. Tidligere takst opplyser at delvis overbygget terrasse er på ca 28 m² og terrasse ved inngangsparti er på ca 22 m².

INNHOLDSBESKRIVELSE

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

Enebolig:

BRA-i:

Underetasje: 60m²

1. etasje: 96m²

2. etasje: 59m²

BRA-e:

1.etasje: 4m²

Garasje:

BRA-e: 30m²

TBA (terrasse- og balkong): 50 m²

Det fremkommer i tilstandsrapport at terrasse ikke er målt opp da disse var dekket av snø på befaringsdagen. Tidligere takst opplyser at delvis overbygget terrasse er på ca 28 m² og terrasse ved inngangsparti er på ca 22 m².

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

Boligen benytter seg av elektrisk varme, varmepumpe og ved.

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 D er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

-Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

-Vannledninger/vannmåler: Vannrør er i kobber.

-Avløpsrør: Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

-Varmtvannsbereider: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Byttet i 2011.

-Elektrisk anlegg: Standard elektrisk anlegg med noe skjult og noen synlige kabler. Sikringsskap er plassert i entre. Sikringer består av automat og noen skrusikringer. El-kontroll er nylig avholdt av autorisert firma. Det er fremlagt el-kontroll som er datert 27.01.2026.

-Varmepumpe: Det er montert inn en varmpumpe av merke Panasonic. Varmepumpen er fra 2008.

ELEKTRISK ANLEGG

Standard elektrisk anlegg med noe skjult og noen synlige kabler. Sikringsskap er plassert i entre. Sikringer består av automat og noen skrusikringer. El-kontroll er nylig avholdt av autorisert firma. Det er fremlagt el-kontroll som er datert 27.01.2026.

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.Verkt 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

638,00 m² eiet tomt

PARKERING

Parkering i garasjen/carport og oppstillingsplass på egen tomt.

Selger opplyser om at det på et tidspunkt var satt opp garasjeport, dette er ikke tilfellet nå. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger hos kommunen. Disse samsvarer ikke med den garasjen/carporten som i dag er på eiendommen.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE

Boligen har en flott beliggenhet i Åsen, Mjøndalen. Boligen ligger i et rolig og barnevennlig boligområde med nærhet til skole, barnehage og tur stier. Fra Blåveiskbakken er det

god utsikt ut over Mjøndalen. Fra boligen er det kun minutter i bil til man er i Mjøndalen sentrum. Området er svært attraktivt, med muligheter for fine spaserturer og sykkelturer langs elvebredden. Sentrum har også et hyggelig, lokalt preg med mange små bedrifter og tilbud. Flere treningssentre og den store mjøndalshallen med fotballhall og løpebaner. Bak hallen er det en skøytebane som kan benyttes på vinterstid. Butikker som er å finne i området er bl.a. Jysk, Power, Biltema og flere andre tilbud som dekker ulike behov for de fleste.

SKOLE OG BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehage tilbud er av betydning for kjøpet, må interessenter selv sjekke dette med skolesjefens kontor.

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 14 248 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.01.2020 i ovennevnte objekt.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Anmerkning: Det ble avdekket at det ikke er montert slukkeutstyr i boenheten. Jf.

Forebyggendeforskriften § 7

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres husbrannslange eller godkjent håndslukningsapparat.

Peisinnsats 1. etasje: Avvik: Det ble avdekket at tilknytting fra ildstedet til skorsteinens innerforing ikke er montert på godkjent måte. Jf. Forebyggendeforskriften § 6 Det må monteres innmuringstuss på godkjent måte.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende løpende tilleggsutgifter:

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca 44 568 kwh. pr. år. Dette fremkommer i selgers energimerking.

Årlig velavgift som benyttes for brøyting, denne har tidligere vært på kr 3 000,- men dette vil variere basert på behov.

Utgiftene er basert på nåværende eiers forbruk. Ny eier må selv tegne nødvendige forsikringer.

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 Fremtind Forsikring AS.

FORMUESVERDI

Ifølge Skatteetaten var formuesverdien for inntektsåret 2024:

Som primærbolig kr. 1 235 852,00,- som forutsetter at boligen brukes som primærbolig.

Som sekundærbolig kr. 4 943 408,00,- ved annen bruk av eiendommen.

Formuesverdien justeres normalt sett årlig, og det henvises til Skatteetatens websider for mer informasjon.

VELFORENINGEN

Eiendommen har pliktig medlemskap i Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforening og den til enhver tids eier av eiendommen vil være ansvarlig for å betale sin andel av utgiftene til drift av foreningen. Foreningens vedtekter ligger vedlagt salgsoppgaven. For nærmere informasjon om fellesutgiftene, se "Faste løpende kostnader".

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 112 250,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning, det kun tinglyses ett pantedokument og kjøper velger Gjensidige sin boligkjøperpakke, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 5 135 740,-. 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 for "Nybygg/Bolighus" datert: 27.06.1984.

Det foreligger ferdigattest for "Rehabilitering av pipe" datert: 07.02.2024.

Ferdigattesten som omhandler nybygg er datert 27.06.1984. Det foreligger også godkjente tegninger for påbygg datert: 04.04.1990. Det foreligger ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for påbygget.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler. Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Eventuell søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kjøper overtar risikoen for eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunens

side.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for "Enebolig" datert: 13.03.1984, men det er avvik fra disse.

- Det er foretatt endringer på bruk av rom i underetasjen, dette er ikke omsøkt i kommunen. Det er ikke lovlig rømningsvei fra nytt soverom.
- Tidligere soverom er omgjort til omkleddningsrom.
- I første etasje er det fjernet et soverom.
- Entre og vaskerom er utvidet samtidig som loft ble bygget ut. Det er tegnet en
- trapp ned til underetasjen med åpne vegger, dette er i dag bygget igjen og brukes som bod.
- I loftetasjen er det innredet et ekstra soverom.
- På tegning av ny takkonstruksjon er det tegnet et takoverbygg ved inngang, dette er ikke bygget.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for "garasje" datert: 21.03.1985 men det er avvik fra disse.

- Det er tilsendt en tegning, men denne tegningen har saltak. Garasjen er bygget med flatt tak og gress. Garasjen/carporten er så langt megler kan se ikke godkjent slik den står i dag.

Evt. søknad om godkjenning av tiltaket i tråd med dagens bruk skjer for kjøpers regning og risiko. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen sin side. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

REGULERING

Eiendommen er regulert til "Boliger" iht. reguleringsplan MJ 11, Åsen (18.8.1975) med planid: 3301 062519750001

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boligbebyggelse - Nåværend i kommuneplanens arealdel I for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025) 637.89m.

Relaterte planer:

062519750002 MJ 11.15, Åsen Skomakerbråtan
062519770001 MJ 11.13 Åsen; Felt A (Blåkklokkevn)
062519780001 MJ 11.14 Åsen; Felt C
062519790001 MJ 11.01 Åsen; GBNr 1865, 172, 109 og 204 (23.5.1979)
062519790005 MJ 17.01 Åsen, Felt G
062519800001 MJ 11.03, Åsen felt G

(5.11.1980)

062519800002 MJ 17 Åsen; Felt G (overlapping)
Endr. av MJ 11 (9.5.1980)

062519810002 MJ 11.09 Åsen; del av GBNr 1887 og 18218 (gr.justering) (15.10.1981)

062519820001 MJ 11.05.01 Åsen; Felt D (Liljekroken)

062519820002 MJ 11.06 Åsen; Hestemyrveien - Øst (28.4.1982)

062519820005 MJ 11.17 Åsen; GBNr 1825, Trygdebolig i Åsen

062519820008 MJ 11.05 Åsen; felt D (Liljekroken)
062519830001 MJ 11.07 Åsen; del av felt H og del av GBNr 18151,152

062519830002 MJ 11.11 Åsen; Felt E1 (Blåveisbakken)

062519860001 MJ 11.08 Åsen; felt J (22.1.1986)

062519870001 MJ 11.10 Åsen; Felt BC (BekkemoenLinneaveien) (17.6.1987)

062519880001 MJ 11.16 Åsen; Hestemyra, GBNr 8177

062519890002 MJ 39 Åsen trinn 2. Endring datert 19.09.90 inntegnet

062519990001 MJ 11.10.01 Åsen barnehage. Endring av endr. reg.plan for Åsen felt B og C (18.8.1999)
062520080014 Hovedadkomst Åsen (19.11.2014)

062520120002 Detaljregulering for Åsen Gård (16.6.2020)

Kopi av situasjonskart er vedlagt salgsoppgave. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser kan fås ved henvendelse 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 HEFTELSE

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

dok.nr. 1984/6090/25 tgl. 04.07.1984. - ERKLÆRING/AVTALE BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.
Bestemmelse om benyttelse

Utskrift av heftelser kan fås ved henvendelse til megler. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse. 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

Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

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. Det fremkommer i kommunens områdetanalys, at området er benevnt som "radonutsatt område"

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Blåveisbakken 19
212/70/0/0 i Drammen

Type bolig: Enebolig

SELGER

Lene Wulfsberg

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260002
Ansvarlig megler: Per Olav Aaserud

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 og kan også finnes på vår hjemmeside [LENKE].

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 på [HJEMMESIDE]. 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.

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 rettighetshavers 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: 1,0%

Oppgjørshonorar: Kr 7 900,-

Tilretteleggingsgebyr: Kr 12 900,-

Visning: Kr 2 900,-

Foto: Kr 6 500,-

Markedspakke: Kr 19 950,-

*Enhetspriser kan avvike ved spesielle forhold eller ved avtale med selger.

PLANTEGNINGER.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

VELKOMMEN INN!



BAD OG ENTRÉ.



BAD OG SPISESTUE.



KJØKKEN OG STUE.



KJØKKEN.



KJØKKEN.



KJØKKEN.



BAR/ØY MED UTSIKT.



TV-STUE 2.ETASJE.



TV-STUE 2.ETASJE.



SOVEROM OG UTSIKT.



SOVEROM OG STUE.



SOVEROM



SOVEROM.



STUE OG SOVEROM.



STUE.



STUE.



UTEOMRÅDET.



ROM BRUKT SOM SOVEROM.



Tilstandsrapport



Enebolig



Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN



DRAMMEN kommune



gnr. 212, bnr. 70

Markedsverdi

5 000 000

Sum areal alle bygg: BRA: 249 m² BRA-i: 215 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 30.01.2026

Oppdragsnr.: 12325-1616

Referansenummer: GE5142

Autorisert foretak: Drammen Takstsenter AS

Sertifisert Takstingeniør: Espen Grelland

Vår ref: Ola Laug Bretvik
Dialog



Drammen[Takstsenter]

Gol | Honefoss | 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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre 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.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

DRAMMEN TAKSTSENTER AS

Drammen Takstsenner 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



Drammen Takstsenner
2023 Hønefoss | Drammen | Vestfold
Eiendomstaksering

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen og er ikke nærmere kontrollert.

Frittliggende enebolig oppført i trekonstruksjon på grunnmur av Lecablokker.

Eiendommen ligger sentralt til i Åsen i Mjøndalen, med kort avstand til barnehage, skole og fritidsaktiviteter.

Boligen er på 3 halve etasjer og en loftetasje. Det er på nedsiden av boligen en frittliggende garasje.

Parkering på egen grunn og i garasje.

Hele underetasjen er ikke omsøkt eller godkjent for varig opphold.

Eier har bodd i boligen siden 2011, og har utført noe vedlikehold og oppgradering i perioden.

Det må påregnes kostnader til oppgraderinger og generelt vedlikehold.

Kunden / rekvisenten 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, må takstmannen kontaktes for oppdatering.

Enebolig - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertaket er tekket med dobbeltkrum betongstein.

Undertak er av ukjent type, og taket var dekket av snø på befaringsdagen.

Det foreligger ingen informasjon om tak eller konstruksjon utover at boligen fikk ny konstruksjon i 1990.

Det er ikke kjent om takstein fra opprinnelsesår, 1984, ble brukt på nytt.

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.

Beslag under vindu og i tillegg over vindu på gavelvegg.

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Det er ikke registrert lufting bak kledning.

Halve huset er malt i 2024, noe lengre tid siden hele huset ble malt.

Det er en lukket konstruksjon uten tilgang til inspeksjon over himling. Det er ikke montert luker i knevegg.

Det foreligger ingen dokumentasjon fra dette. Takkonstruksjonen er fra tilbyggsår 1990.

Det kunne ikke registreres hvordan lufting er utført.

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.

Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.

Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befaring. Dette kan påregnes med tiden.

Standard inngangsdør av tre.

Terrassedør av tre med glassfelt, fra byggeår.

Det er bygget en treterrasse.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

Terrassen er fra byggeår.

INNENDIG

[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.

Underetasje

Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser

På vegg består overflate av malt mur, malt trepanel og malte flater
I himling ligger det malte takplater og malt og ubehandlet trepanel.

1 etasje

De fleste overflater ble malt i ca 2018.

Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser

På vegg består overflate av tapet, malt glassfiberstrie, malte flater og malt trepanel.

I himling ligger det malt trepanel.

2 etasje

Overflate på gulv består av malt tregulv.

På vegg består overflate av malt glassfiberstrie.

I himling ligger det malt trepanel.

I boligen er det et betongdekke i underetasje.

Mellom 1 og 2. etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk / alder isolert.

Det ble i underetasjen målt 8 mm høydeavvik i omkleddningsrom og på soverom ble det målt 10 mm høydeavvik. Det ble det registrert en liten merkbar kul på gulv.

I 1. etg ble det målt 15 mm høydeavvik i spisestue, og i stuen ble det målt 29 mm høydeavvik.

I 2. etg ble det målt 16 mm høydeavvik i loftstue og på soverom ble det målt 12 mm.

Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.01.2020. Dette tilsynet hadde avvik.

I 2023 ble det foretatt rehabilitering av pipe av autorisert firma og det foreligger ferdigattest datert 2024 fra dette.

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

I boligen er det en pen tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk. Det er trinn med behandlet overflate og trinn teppe

Beskrivelse av eiendommen

Trinn og rekkverk er malt i ca 2018.

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

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad underetasje
Bad er fra byggeår
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av fliser.
På vegger er det montert tapet med brystningspanel og fliser i dusjsone
I himling ligger det malte takplater.
På badet er det montert et dusjforheng, et toalett og en baderomsinnredning.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Bad 1 etasje
Bad er fra byggeår.
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av fliser.
På vegger er det montert fliser.
I himling ligger det malte takplater.
På badet er det montert et innebygget badekar uten mulighet for inspeksjon eller lufting, et toalett og en baderomsinnredning.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue.
Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskmelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

Vaskerom
Vaskerom er fra byggeår.
Gulv består av betong med gulvvarme, tekket med overflater av fliser.
Vegger er tekket med glassfiberstrie og noe trepanel.
Himling er tekket med malte overflater.
Utstyr:
Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.
Ventil med naturlig avtrekk montert i himling.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskmelder ikke dette vaskerommet. Våtrommet må likevel påregnes oppgradert/renovert.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Innredningen er av merke IKEA og ble montert inn i 2019.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør er i kobber.

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 befaringsdag.

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.
Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

Det er montert inn en varmepumpe av merke Panasonic.
Varmepumpen er fra 2008

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det lot seg ikke gjøre å avgjøre alder eller merke.
Bereder er byttet etter at eier kjøpte boligen i 2011.

Standard elektrisk anlegg med noe skjult og noen synlige kabler.
Sikringsskap er plassert i entre.
Sikringer består av automat og noen skrusikringer.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.

Dreneringen er fra 1984.
Det ble registrert noe grunnmusplast og drensledninger for takvann.
Deler av grunnmur var dekket av snø så det var ikke mulighet for kontroll rundt hele grunnmuren.

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker.

Ved garasjen er det montert en støttemur i lettklinkerblokker.

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terreng, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	249 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	219 m ²
Totalpris	5 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 000 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt endringer på bruk av rom i underetasjen, dette er ikke omsøkt i kommunen. Det er ikke lovlig rømningsvei fra nytt soverom. Tidligere soverom er omgjort til omkleddningsrom.

I første etasje er det fjernet et soverom. Entre og vaskerom er utvidet samtidig som loft ble bygget ut. Det er tegnet en trapp ned til underetasjen med åpne vegger, dette er i dag bygget igjen og brukes som bod.

I loftetasjen er det innredet et ekstra soverom.

På tegning av ny takkonstruksjon er det tegnet et takoverbygg ved inngang, dette er ikke bygget.

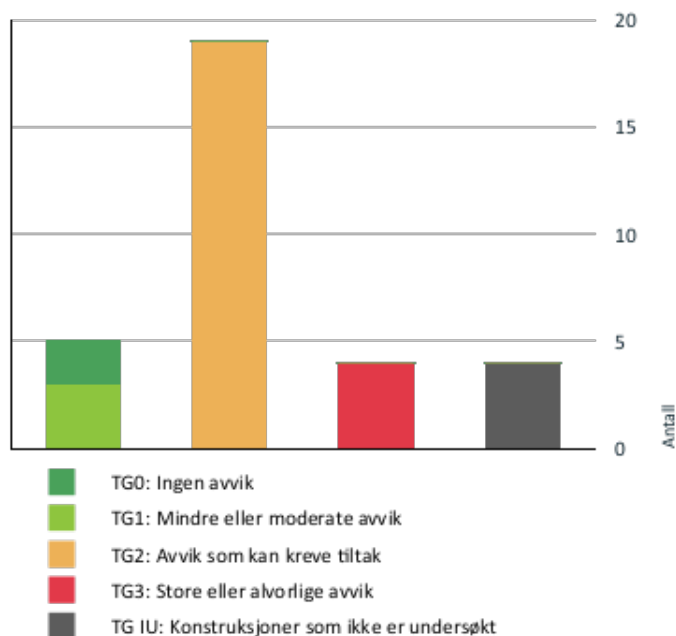
Garasje

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

Det er tilsendt en tegning, men denne tegningen har saltak. Garasjen er bygget med flatt tak og gress.

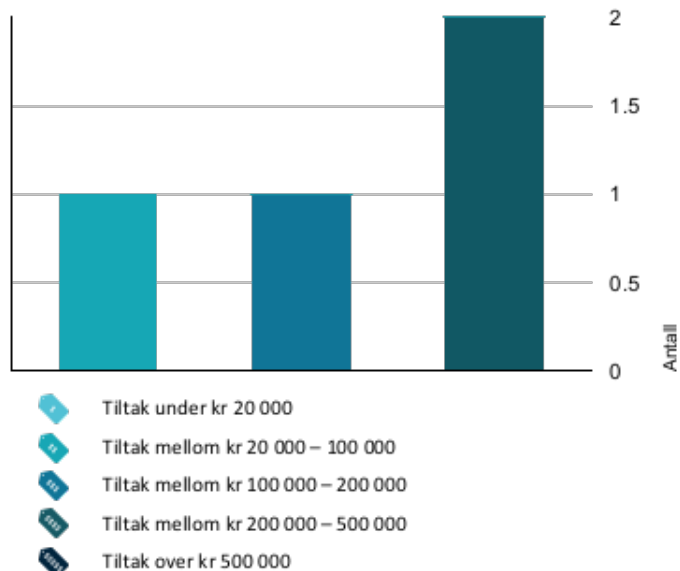
Sammendrag av boligens tilstand

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 grunddata.

Eier har eiet boligen/leiligheten siden 2011. 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.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon mot nord [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Underetasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Våtrom > Underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1 Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)

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

! Det er avvik i rømningsveier.

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

! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1984

Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi

Anvendelse

Boligen er bebodd av eier.

Standard

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

Vedlikehold

Det er behov for noen oppgraderinger og vedlikehold på overflater og bygningsdeler.

Tilbygg / modernisering

År	Byggeår	Byggeår
1990	Tilbygg	Påbygg loft, entre, bod og trapp ned til underetasje.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Yttertak er tekket med dobbeltkrum betongstein.

Undertak er av ukjent type, og taket var dekket av snø på befaringsdagen.

Det foreligger ingen informasjon om tak eller konstruksjon utover at boligen fikk ny konstruksjon i 1990.

Det er ikke kjent om takstein fra opprinnelsesår, 1984, ble brukt på nytt.

Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.



Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og nedløp består av plastbelagt stål.
Beslag under vindu og i tillegg over vindu på gavelvegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det ble registrert dreneringsledninger for takvann, men det var ikke mulighet for kontroll av beslag eller om det er montert snøfangere på tak, da taket var dekket av snø. Alle beslag er fra byggeår eller tilbyggsår.

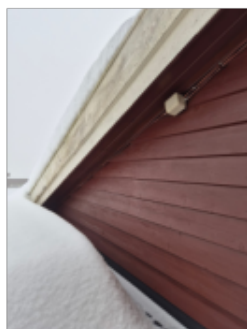
Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det må gjennomføres kontroll av tak når snøen er borte og eventuelt gjennomføre tiltak.

Det at det ikke er tilfredsstillende beslag- tetting overgang tak-vegg, på vannbrett over vinduer og rundt pipen kan medføre uønsket fuktinntrenging og røte over tid.



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Det er ikke registrert lufting bak kledning.

Halve huset er malt i 2024, noe lengre tid siden hele huset ble malt.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det må påregnes utskifting av en eller flere vegger.

Bygget må males og det må foretas vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

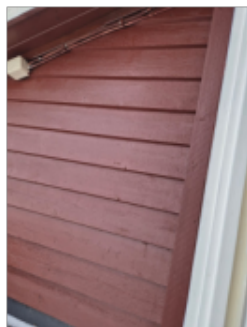
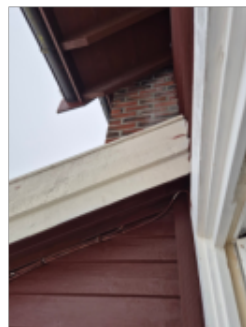
Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Manglende eller utilstrekkelig lufting og tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinntrenging. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.



Veggkonstruksjon mot nord

Yttervegger er oppført i bindingsverk, etter byggemåte isolert og er utvendig kledd med malt liggende trepanel.

Det er ikke registrert lufting bak kledning.

Halve huset er malt i 2024, noe lengre tid siden hele huset ble malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det må påregnes utskifting av en eller flere vegger.

Bygget må males og det må foretas vedlikehold.

Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år

Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilleggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Manglende eller utilstrekkelig lufting og tetting mot mus i nedre del av yttervegg medfører risiko for skadedyrinntrenging. Dette gjelder særlig overganger mellom kledning og grunnmur, åpninger ved bunnsvill, samt sprekker og tekniske gjennomføringer i konstruksjonen. Tiltak er påregnelig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er en lukket konstruksjon uten tilgang til inspeksjon over himling. Det er ikke montert luker i knevegg. Det foreligger ingen dokumentasjon fra dette. Takkonstruksjonen er fra tilbyggsår 1990. Det kunne ikke registreres hvordan lufting er utført.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Konsekvens ved liten/ingen lufting kan medføre kondensskader.

Tilstandsrapport



Vinduer

Vinduer består av tre med isolerglass, fra byggeår.
Enkelte vinduer kan påregnes justering / vedlikehold og oppgradering med tiden.
Det ble ikke registrert punktert glass i vinduer ved befarings. Dette kan påregnes med tiden.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

Alder på vinduer tilsier at mer enn halvparten av levetid er passert.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.

Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens ved manglende vedlikehold og oppgradering vil medføre fukt i underliggende/bakenforliggende konstruksjon.
Vinduer fungerer, men har passert halvparten av levetid og tiltak er påregnelig.

Tilstandsrapport



Dører

Standard inngangsdør av tre.
Terrassedør av tre med glassfelt, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Dør subber litt og det er sår/mindre avvik på dør.

Tilstandsgrad er gitt da over halvpart av forventet leve-brukstid er passert.

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

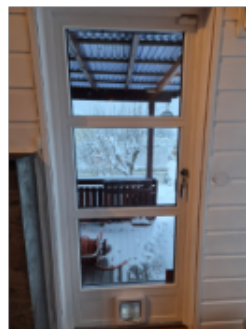
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Dører fungerer men med ref til alder er det påregnelig med oppgraderinger.

Konsekvens er dårlig isoleringsevne.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er bygget en treterrasse.

Terrassen var dekket av snø på befaringsdagen og er ikke nærmere vurdert.

Terrassen er fra byggeår.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

TG 2 Overflater

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.

Underetasje

Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser

På vegg består overflate av malt mur, malt trepanel og malte flater

I himling ligger det malte takplater og malt og ubehandlet trepanel.

1 etasje

De fleste overflater ble malt i ca 2018.

Overflate på gulv består av laminatgulv og keramiske fliser

På vegg består overflate av tapet, malt glassfiberstrie, malte flater og malt trepanel.

I himling ligger det malt trepanel.

2 etasje

Overflate på gulv består av malt tregulv.

På vegg består overflate av malt glassfiberstrie.

I himling ligger det malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Det ble påvist sprukne flis i entre.

Det er registrert noe riss og bruksslitasje i etasjer.

Normal tid før maling av tregulv, malt er 6 - 10 år.

Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

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

Normal tid før utskifting av papirtapet, umalt er 5 - 9 år.

Normal tid før maling av trepanel, malt er 8 - 16 år.

Normal tid før maling av glassfibervev, malt er 8 - 16 år.

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Fliser i entre må byttes.
Overflater har varierende utførelse og der er registrert en del knirk og bruksslitasje.
Konsekvens er behov for en del oppgradering og fornyelse.



Etasjeskille/gulv mot grunn

I boligen er det et betongdekk i underetasje.
Mellom 1 og 2.etg er det et standard trebjelkelag, med ref til byggeskikk /alder isolert.

Det ble i underetasjen målt 8 mm høydeavvik i omkleddingsrom og på soverom ble det målt 10 mm høydeavvik. Det ble det registrert en liten merkbar kul på gulv.

I 1.etg ble det målt 15 mm høydeavvik i spisestue, og i stuen ble det målt 29 mm høydeavvik.

I 2.etg ble det målt 16 mm høydeavvik i loftstue og på soverom ble det målt 12 mm.

Det er målt rettningsavvik utover det standarden tillater.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

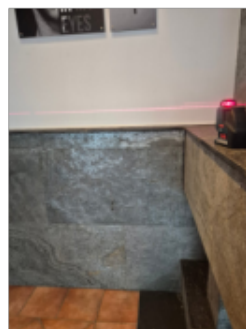
Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.

Normal tid før reparasjon av etasjeskille med bjelkelag av heltre eller I-bjelker er 40 - 80 år.

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



TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe og peis med innsats.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 10.01.2020. Dette tilsynet hadde avvik.

I 2023 ble det foretatt rehabilitering av pipe av autorisert firma og det foreligger ferdigattest datert 2024 fra dette.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det ble registrert plast bak panel i påforet vegg, denne plasten skulle ikke vært montert.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas en oppgradering av utvendig fuktsikring av grunnmur og drenering.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

I boligen er det en pen tretrapp med hvitmalte vanger og rekkverk. Det er trinn med behandlet overflate og trinn teppe. Trinn og rekkverk er malt i ca 2018.

Vurdering av avvik:

- Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

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.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Det må påregnes oppgradering av enkelte dører.



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad er fra byggeår
Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.
Overflate på gulv består av fliser.
På vegger er det montert tapet med brystningspanel og fliser i dusjsone
I himling ligger det malte takplater.
På badet er det montert et dusjforheng, et toalett og en baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.
Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.
Normal tid før maling av plater, malt er 10 - 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Bad må oppgraderes.



1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad er fra byggeår.

Byggeforskrifter fra før 1997 gir tilstandsgrad 3 med ref. til alder og levetid på bygningsdelen.

Overflate på gulv består av fliser.

På vegger er det montert fliser.

I himling ligger det malte takplater.

På badet er det montert et innebygget badekar uten mulighet for inspeksjon eller lufting, et toalett og en baderomsinnredning.

Vurdering av avvik:

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

Normal tid før utskifting av gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10 - 30 år.

Normal tid før utskifting av våtrom, keramiske fliser på membran, lettvegg er 10 - 20 år.

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport

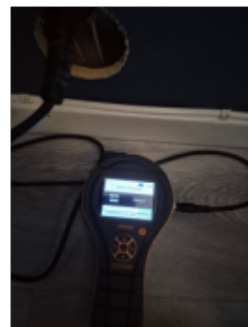


1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Spisestue.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette badet. Badet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



1 ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeår.

Gulv består av betong med gulvvarme, tekket med overflater av fliser.

Vegger er tekket med glassfiberstrie og noe trepanel.

Himling er tekket med malte overflater.

Utstyr:

Opplegg til vaskemaskin og utslagsvask.

Ventil med naturlig avtrekk montert i himling.

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: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Kjøkken.

Viktig og merke seg at selv om dette pkt får tg.0 så friskemelder ikke dette vaskerommet. Våtrommet må likevel påregnes oppgradert/renovert.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Innredningen er av merke IKEA og ble montert inn i 2019.

Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør er i kobber.

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 befaringsdag.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Innvendig avløp er av plast, fra byggeår.

Avløpsrør er ikke kontrollert i sin helhet, utover det at det fungerte normalt på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilering med ventiler i vegg og enkelte vinduer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Tilstandsrapport

Det er montert inn en varmepumpe av merke Panasonic. Varmepumpen er fra 2008

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



TG1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det lot seg ikke gjøre å avgjøre alder eller merke. Bereder er byttet etter at eier kjøpte boligen i 2011.



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 forenklete 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.

Standard elektrisk anlegg med noe skjult og noen synlige kabler.

Sikringsskap er plassert i entre.

Sikringer består av automat og noen skrusikringer.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

1984

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Ja Det er fremlagt el-kontroll datert 27.01.2026

Denne rapporten har noen avvik som må rettes.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

El-kontroll er nylig avholdt av autorisert firma.

Det er fremlagt el-kontroll som er datert 27.01.2026

Denne rapporten har noen avvik som må rettes.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Det er byggegrunn av fjell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1984.

Det ble registrert noe grunnmusplast og drensledninger for takvann.

Deler av grunnmur var dekket av snø så det var ikke mulighet for kontroll rundt hele grunnmuren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det ble påvist forhøyede fuktverdier ved hulltaking og det ble registrert fuktmerker på grunnmur i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Halvparten av dreneringens normale brukstid ansees være overskredet.

Konsekvens er at bygningsdelen har begrenset gjenværende levetid.

Dreneringen har begrenset funksjon og det er påvist for høye fuktverdier i kjeller/underetasje.

Konsekvens er at kjeller/underetasje ikke kan benyttes på samme måte som en tørr kjeller/underetasje.

Det ble observert symptomer på sviktende fuktsikring. Synlig saltutslag i underetasjen.

Om fukt skal fjernes må drenering legges om.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Boligens grunnmur består av lettklinkerblokker.

Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ref alder på fundament så settes TG:2.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Generelt vedlikehold er noe som er påregnelig med tiden.

TG IJ Forstøtningsmurer

Ved garasjen er det montert en støttemur i lettklinker blokker.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Tilstandsrapport



! TG 2 Terrenghorhold

Eiendommen ligger opparbeidet i skrånende terrenn, og er ikke registrert som flomutsatt eller skredutsatt i NVE's analyseområde.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terrenn inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrenjusteringer.

Det er stedvis flatt/mindre fall ut fra grunnmur.

Anbefales arrondere av terrenn rundt del av bygning.

Ideelt bør det være fall på 1:50 på 3 meter ut fra bygning.

! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1984. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1984. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

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

! Helse, miljø og sikkerhet

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

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 er avvik i rømningsveier.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- For å avklare omfanget av avvik ved rømningsveier bør det innhentes en brannteknisk vurdering.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

Side: 29 av 39

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Lagring.

Byggeår

1985

Kommentar

Satt som dato på tegning.

Standard

Vedlikehold

Det må påregnes større oppgraderinger.

Beskrivelse

Garasjen er fundamentert med støpt dekke.

Vegger av Lecablokker.

Flatt tak av type elementer, ukjent om betongelementer er tekket med papp eller duk. Det er etablert plen over tekking.

Det er ikke montert garasjeport.

Det er ikke innlagt strøm.

Det ble påvist større riss og sprekker i mur.

Det må påregnes større oppgraderinger av hele bygget utvendig og innvendig.

Bygg er beskrevet i enkelhet.

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



Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

219 m²/215 m²

Enebolig: Trapperom, 5 Soverom, Omklædningsrom, 2 Bad, 5 Bod, Entré, Spisestue, Kjøkken, Vaskerom, Stue, Loftstue

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 30 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 5 000 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger

Kr 4 000 000

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

5 000 000

Konklusjon markedsverdi

5 000 000

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.

Beregninger

Årlige kostnader

Vedlikehold	Kr.	20 000
Offentlig, kommunale avgifter og forsikring oppgis av megler	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	20 000

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	6 400 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 600 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.	3 800 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 120 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	180 000

Sum teknisk verdi bygninger	Kr.	3 980 000
------------------------------------	------------	------------------

Teknisk verdi bygninger

Teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 000 000
--	------------	------------------

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

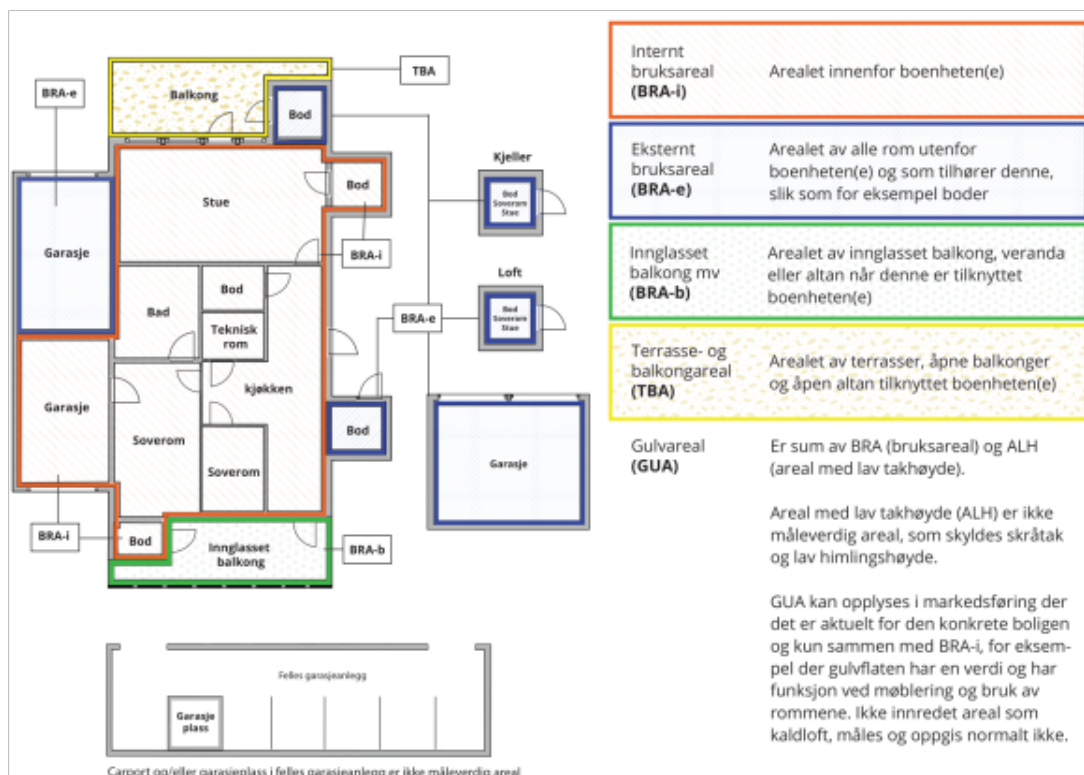
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	60			60	
1 Etasje	96	4		100	
2 Etasje	59			59	
SUM	215	4			
SUM BRA	219				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Trapperom/gang, soverom, soverom 2, omkleddingsrom, bad, bod, bod 2, bod 3		
1 Etasje	Entré, bad, spisestue, kjøkken, vaskerom, stue, bod	Utvendig bod	
2 Etasje	Loftstue, soverom, soverom 2, soverom 3		

Kommentar

Terrasse er ikke målt opp da disse var dekket av snø på befaringsdagen.

Tidligere takst opplyser at delvis overbygget terrasse er på ca 28 m² og terrasse ved inngangsparti er på ca 22 m²

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer på bruk av rom i underetasjen, dette er ikke omsøkt i kommunen. Det er ikke lovlig rømningsvei fra nytt soverom. Tidligere soverom er omgjort til omkleddingsrom.

I første etasje er det fjernet et soverom. Entre og vaskerom er utvidet samtidig som loft ble bygget ut. Det er tegnet en trapp ned til underetasjen med åpne vegger, dette er i dag bygget igjen og brukes som bod.

I loftetasjen er det innredet et ekstra soverom.

På tegning av ny takkonstruksjon er det tegnet et takoverbygg ved inngang, dette er ikke bygget.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2025: En taksten var ødelagt og ble byttet. Ingen lekkasje. Faglært.

2024: Satt inn elbil-lader og alt som hører til. Faglært.

2023: Rehabilitering av pipe foretatt i 2023. faglært.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inn glasset balkong (BRA-b)		
Etasje		30		30	
SUM		30			
SUM BRA	30				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er tilsendt en tegning, men denne tegningen har saltak. Garasjen er bygget med flatt tak og gress.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Espen Grelland	Takstingeniør
	Lene Wulfsberg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	212	70		0	637.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Blåveisbakken 19

Hjemmelshaver

Wulfsberg Lene

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert boligområde i Mjøndalen/ Åsen. Flott utsikt over Eierdalen. Gangavstand / kort vei til barnehager, skoler, idrettsanlegg, butikker / sentrum og jernbane.
God forbindelse / off.komm til Kongsberg og Drammen - Oslo.

Adkomstvei

Adkomst er via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Reg plan fremlegges av megler

Om tomten

Tomten var dekket av snø på befaringsdagen.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om spesielle forhold knyttet til eiendommen

Forsikring

Selskap

Fremtind Forsikring AS-70

Kommentar

Polise er ikke fremlagt eller tilsendt.

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillatelse.	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	16.01.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	16.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	13.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	30.01.2026	
3	30.01.2026	
4	01.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GE5142>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN

07 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Blåveisbakken 19

Postadresse

Blåveisbakken 19

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2011

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Eieren har bodd i boligen siden kjøpet i 2011.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Wulfsberg, Lene

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid
- 4.1.2 Årstall
2025
- 4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært ☐ Ufaglært
- 4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
En taksten var ødelagt og ble byttet. Ingen lekasje.
- 4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Augestad Tak
- 4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja ☐ Nei

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☒ Ja ☐ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Satt inn elbil-lader og alt som hører til.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Haugen Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Rehabilitering av pipe foretatt i 2023.

Har dokumentasjon.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei



- 27 Er det utført radonmåling?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 47135011

Egenerklæringsskjema

Name

Lene Wulfsberg

Date

2026-07-07

Identification



Lene Wulfsberg



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



Adresse

Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN

Dato for energimerking

28.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-251987

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

8014906

Gårdsnummer

212

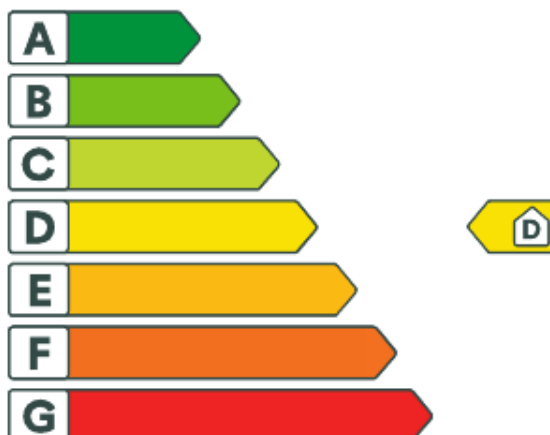
Bruksnummer

70

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1984

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

249,0 m²

Oppvarmet bruksareal

215,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

200,73 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

207,30 kWh/m²

Totalt levert pr. år

44 568 kWh



Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN



Detaljering

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



Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: 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. Monter 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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. Kjøøl- 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 7: 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 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: 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 på varmeanlegg

Tiltak 14: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-212/70, Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.12.2025	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.09 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.2 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.71 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.16 km
Forurensset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.22 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.19 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	29.12.2025	Ikke funnet	0.22 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	32.8 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	0.38 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.13 km

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

Radonutsatt område

Sist sjekket: 29.12.2025

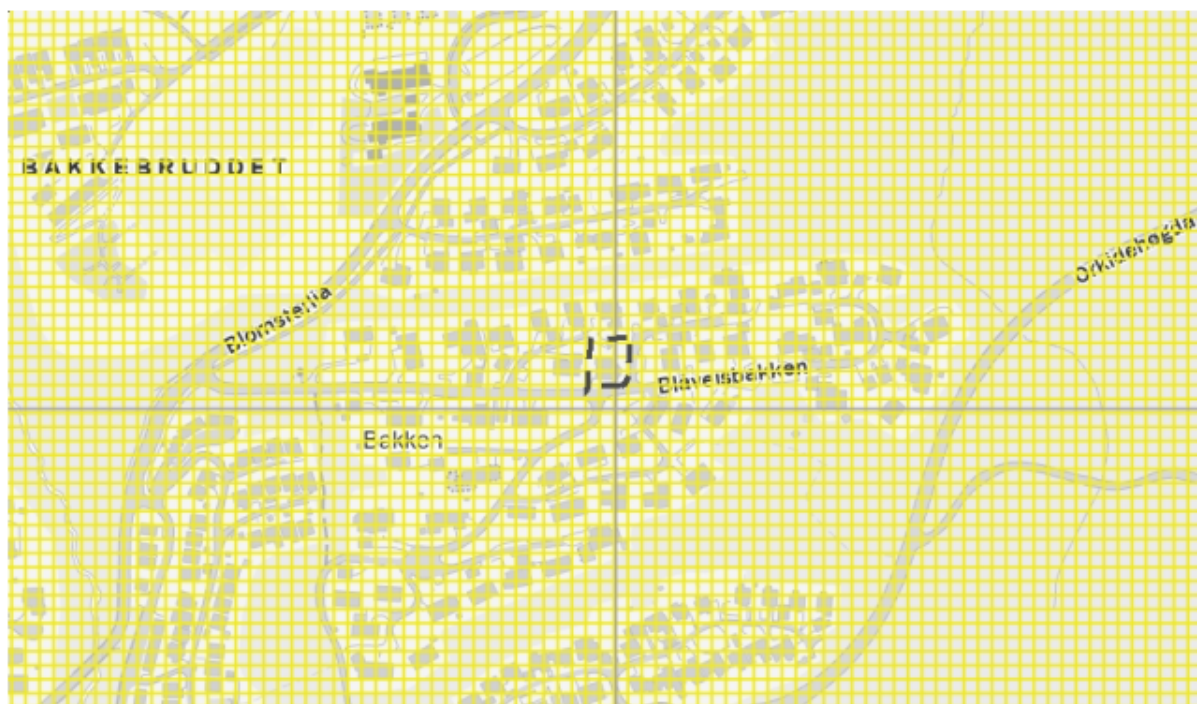
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet

Middels til lav aktsomhet

Høy aktsomhet

Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring



Usikker aktsomhet



Middels til lav aktsomhet



Høy aktsomhet



Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)



Drammen
kommune

Kartutsnitt

Eiendom:	Gnr. 212	Bnr. 70	Fnr. 0	Snr. 0
Adresse:	Blåveisbakken 19 3050 MJØNDALEN			
Annen info:				



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Hekk
 Teiggrense god nøyaktighet (10 cm eller bedre)	 Teiggrense nøyaktighet (11 - 30 cm)	 Teiggrensepunkt
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Fasadeliv
 Grunnmur	 Mønelinje	 Takkant
 Takoverbyggkant	 Taksprang	 Trapp inntill bygg
 Veranda	 Sti	 Veg annen avgrensning
 Veg fiktiv grense	 Vegdekkekant	 Flaggstang
 Steingjerde	 Gjerde	 Frittstående mur
 Loddrett mur	 Stikkrenne	 Trapp
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendom
 Veg	 Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Forsenkingskurve	 Høydekurve	 Bebyggt område
 Skog	 Annet	



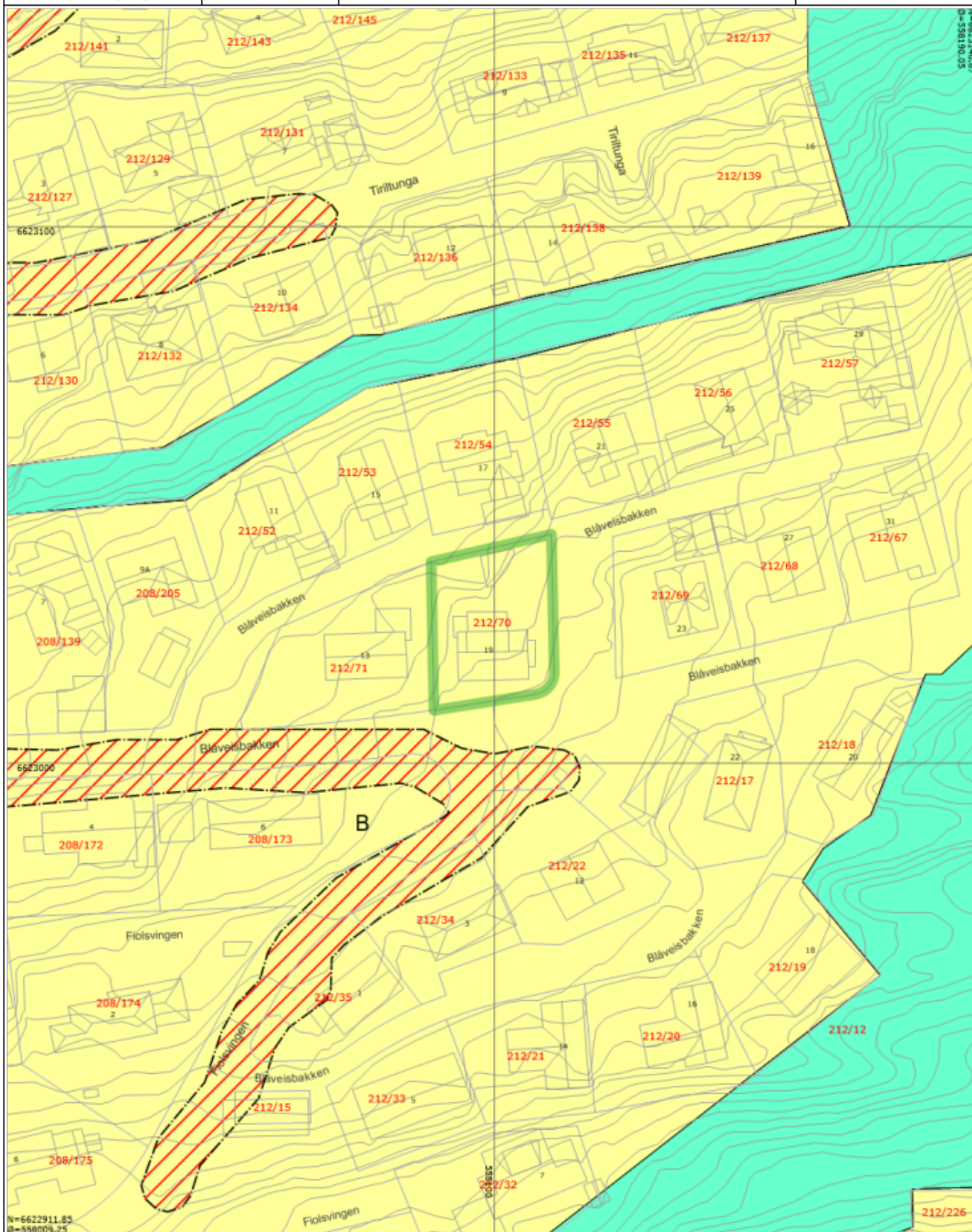
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr. 212	Bnr. 70	Fnr. 0	Snr. 0
Adresse:	Blåveisbakken 19 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 Forsenkingskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Blå/grønnstruktur - Nåværende	 KpOmråde	



Drammen
kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr. 212	Bnr. 70	Fnr. 0	Snr. 0
Adresse:	Blåveisbakken 19 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	MJ 11, Åsen			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense
 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje	 Mønelinje
 TakoverbyggKant	 Taksprang	 Udefinert bygning
 Bygning	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 RpOmråde forslag	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsteig
 RpGrense	 RpFormålgrense	 Byggegrense
 Regulert senterlinje	 Frisiktlinje	 Regulert støyskjerm
 Måle- og avstandslinje	 Boligområde	 Kjøreveg
 Gang-/sykkelveg	 Offentlig friområde	 Turveg
 Felles lekeareal	 Felles grøntareal	



Planstatus

Drammen kommune

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	212	70	0	0	Blåveisbakken 19, 3050 MJØNDALEN

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	637.89m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?	Reguleringsformål	Areal
PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	

Ja

3301	MU 11, Åsen (18.8.1975)	Boliger	637.89m ²
062519750001			

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062519750002	MU 11.15, Åsen Skomakerbråtan
062519770001	MU 11.13 Åsen; Felt A (Blåkløkkevn)
062519780001	MU 11.14 Åsen; Felt C
062519790001	MU 11.01 Åsen; GBNr 1865, 172, 109 og 204 (23.5.1979)
062519790005	MU 17.01 Åsen, Felt G
062519800001	MU 11.03, Åsen felt G (5.11.1980)
062519800002	MU 17 Åsen; Felt G (overlapping) Endr. av MU 11 (9.5.1980)
062519810002	MU 11.09 Åsen; del av GBNr 1887 og 18218 (gr.justering) (15.10.1981)
062519820001	MU 11.05.01 Åsen; Felt D (Liljekroken)
062519820002	MU 11.06 Åsen; Hestemyrveien - Øst (28.4.1982)
062519820005	MU 11.17 Åsen; GBNr 1825, Trygdebolig i Åsen
062519820008	MU 11.05 Åsen; felt D (Liljekroken)

062519830001	MU 11.07 Åsen; del av felt H og del av GBNr 18151,152
062519830002	MU 11.11 Åsen; Felt E1 (Blåveiskakken)
062519860001	MU 11.08 Åsen; felt J (22.1.1986)
062519870001	MU 11.10 Åsen; Felt BC (BekkemoenLineaveien) (17.6.1987)
062519880001	MU 11.16 Åsen; Hestemyra,GBNr 8177
062519890002	MU 39 Åsen trinn 2. Endring datert 19.09.90 inntegnet
062519990001	MU 11.10.01 Åsen barnehage. Endring av endr. reg.plan for Åsen felt B og C (18.8.1999)
062520080014	Hovedadkomst Åsen (19.11.2014)
062520120002	Detaljregulering for Åsen Gård (16.6.2020)

BEBYGGELSESPLAN

Områtes 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.

VEDTEKTER FOR ÅSEN FELT E-1'S VEDLIKEHOLDSFORENING

1. NAVN

1.1. Foreningens navn er Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforening.

2. FORMÅL

2.1. Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforening er en uavhengig forening som har til formål å være et fellesorgan som ivaretar de forpliktelser for vedlikehold av fellesanlegg som er fastsatt i opprinnelige kjøpekontrakter og skjøter til eiendommene tilhørende foreningens medlemmer. De aktuelle bestemmelser er vedlegg til disse vedtekter.

2.2. Fellesanleggene består av felles veg- og ledningsanlegg, bekkelukning over "Blåveisbakken 26,28 og 30", felles gjesteparkeringer og felles lekeområder. Felles gjesteparkeringer og felles lekeområder skal ikke benyttes til andre formål enn tiltenkt. Henstand av biler etc. på disse områdene kan forlanges fjernet på eierens bekostning.

2.3 Foreningen har ikke mandat til å ta stilling til forhold som går ut over drift og vedlikehold av fellesanleggene.

3. MEDLEMSKAP

3.1. Kun eiere av eiendommene Blåveisbakken 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35 og 36 kan være medlemmer av Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforening, og de som til enhver tid innehar tinglyst hjemmel til nevnte eiendommer er obligatorisk medlemmer av foreningen og er ansvarlig for de forpliktelser som lovlig pålegges foreningens medlemmer. Eierne av nevnte eiendommer plikter ved salg/overdragelse av egen eiendom å informere ny eier om pliktig medlemskap i vedlikeholdsforeningen.

3.2. Medlemmene må godta foreningens vedtekter og formål, og må betale den til enhver tid fastsatte medlemskontingent.

3.3. Eier av nabotomt, gnr 8 bnr 139, har rett til å ha liggende anlagt vei og ha tilknyttet stikkledning fra foreningens felles anlegg. For sin bruk av veien er nåværende og senere eier(e) forpliktet til å delta i vedlikeholdet med en forholdsmessig andel, uten at dette gir medlemskap i foreningen.

4. KONTINGENT

4.1. Årsmøtet fastsetter medlemskontingenten som innbetales til fastsatt frist. Kontingenten er ment å dekke de løpende driftsutgiftene for foreningen, og skal i utgangspunktet ikke gi overskudd. Kostnadene fordeles likt mellom medlemmene, jf punkt 3.

5. STYRET

5.1. Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforening ledes av et styre på 3 medlemmer som velges på årsmøtet. Styret konstituerer seg selv med leder, kasserer og sekretær.

5.2. Hvert styremedlem velges for 6 år. Ved første gangs valg skal ett av styremedlemmene velges for kun to år og ett av styremedlemmene velges for kun fire, slik at kontinuitet i styret sikres.

5.3. Styret skal stå for den alminnelige forvaltningen av foreningen, herunder forvalte vedlikeholdsforeningens eiendeler/eiendom og fellesanlegg på kommunal grunn, samt føre kontroll med foreningens økonomi. Dersom det inntreffer ekstraordinære forhold som gjør det nødvendig å øke innbetalingen fra medlemmene i løpet av året, har styret nødvendig myndighet til å treffe beslutning om dette. Styret skal i så fall sende skriftlig melding til hvert medlem. Om styret finner det hensiktsmessig kan det avholdes et medlemsmøte, jf punkt 10.

5.4. Styret har fått overlevert alle nødvendige tegninger over de forskjellige fellesanlegg og tilhørende utstyr. Disse tegningene skal styret oppbevare på en betryggende måte og tegningene skal være tilgjengelig for alle som har med drift og vedlikehold å gjøre.

6. STYREMØTER

6.1. Det avholdes styremøter når lederen finner det nødvendig, eller når minst to av styremedlemmene forlanger det. Innkalling er styreleders ansvar. Det skal føres protokoll fra styremøter.

6.2. I tilfelle stemmelikhet, vil lederens stemme være utslagsgivende.

7. ÅRSMØTET

7.1. Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai.

7.2. Årsmøtet kan avholdes som fjernmøte med en skriftlig redegjørelse til medlemmene, der nødvendige godkjenninger og valg kan gjøres ved avkrysning i vedlagt returskjema. Årsmøtet skal avholdes med frammøte hvis minst ett medlem krever dette skriftlig senest en uke før møtet.

7.3. Innkalling m/saksliste, årsmelding m/regnskap samt innkomne saker sendes skriftlig alle medlemmer senest 2 uker før årsmøtet.

7.4. Årsmøtet er beslutningsdyktig med det antall stemmeberettigede medlemmer som møter.

7.5. Stemmegivning.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak være truffet med alminnelig flertall for å være gyldig.

7.6. Årsmøtet er Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforenings høyeste organ, ledes av styreleder og behandler følgende:

- Godkjenning av innkalling.
- Valg av 2 medlemmer til å undertegne protokollen.
- Årsmelding m/regnskap.
- Fastsette stipulert medlemskontingent for kommende år. Årsavgiften skal dekke drifts- og vedlikeholdsbudsjetter for kommende år.
- Valg av ledige posisjoner i styret, samt valg av revisor.
- Eventuelle andre saker som er nevnt i innkallingen.

7.7. Saker som ønskes behandlet på årsmøtet må være vedlikeholdsforeningen v/styret i hende senest en uke før møtet. Årsmøtet skal ikke behandle privatrettslige saker mellom medlemmene.

8. STEMMERETT OG VALGREGLER

8.1. Stemmerett har de medlemmer som har betalt forfalt medlemskontingent innen fristen som styret har satt.

8.2. Hver eiendom har 1 stemme. Stemmegivning kan skje ved skriftlig fullmakt.

9. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

9.1. Ekstraordinært årsmøte innkalles dersom styret finner det nødvendig, eller om minst 25 % av medlemmene forlanger det. Krav fra medlemmene om ekstraordinært årsmøte må framsettes skriftlig med det nødvendige antall underskrifter og spesifisering av sak(er) som ønskes tatt opp.

9.2. Ekstraordinært årsmøte innkalles skriftlig med minst 7 dagers varsel til alle medlemmene og ekstraordinært årsmøte kan bare behandle saker som står nevnt i innkallingen.

10. MEDLEMSMØTER

10.1. Medlemsmøter avholdes når styret finner det nødvendig og skal bekjentgjøres minst 8 dager forut.

11. VEDTEKTSENDRINGER

11.1. Forandringer av vedtektene kan bare behandles på ordinært årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte dersom saken er ført opp på sakslisten.

11.2. For å bli godkjent krever vedtektsendringer minst 2/3 flertall av de frammøtte stemmeberettigede.

11.3 Vedtektsendringer eller årsmøtevedtak som medfører vesentlige endringer av foreningens karakter, eller pålegger medlemmene økonomisk ansvar som overskrider 5% av de årlige driftsutgiftene krever enstemmighet.

11.4. Endringene trer i kraft umiddelbart.

12. OPPLØSNING

12.1. Åsen Felt E-1's vedlikeholdsforening kan ikke oppløses.

13. REGISTRERING

13.1 Vedlikeholdsforeningen skal registreres som forening i enhetsregisteret. Ved tildeling av organisasjonsnummer skal foreningen opprette konto i bank for innbetaling av andel av vedlikeholdskostnader.

Vedtektene er vedtatt den 22.02.2012.



NEDRE EIKER KOMMUNE

TEKNISK SJEF

3051 Mjøndalen - Telefon 03-82 66 80

MIDLERTIDIG

BRUKSTILLATELSE

Gnr.

12.

Bnr.

70

Innlevert

1/6-1984.

Arbeidssted:

Blåveisbakken 19 - Mjøndalen.

Arbeidets art:

Nybygg.

Bygningens art:

Bolighus.

Godkjent

27.6.84.

Byggherre:

Einar Lørbrekken.

Byggemelder:

Block Watne A/S

Byggetillatelse
gitt

27.6.1984.

Ansvarshavende:

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Planering av tomta.

Plate av ubrennbart materiale foran peisinnsats.

Stigetrinn for hver stein på taket.

Div. innredningsarbeide i underetg.

Vannmåler.

Luftespalte i baderomsdør.

Bygget er satt opp i samsvar med godkjente tegninger.

Ingen mangler.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato

Stempel

Mjøndalen,

31.1.85

Etter fullmakt

Underskrift
Karluf Nilsen

Sendes til

☐ Byggherre☐ Anmelder☐ Ansvarshavende☐ Byggeløyvemyndighet☐



NEDRE EIKER KOMMUNE

TEKNISK SJEF

3051 Mjøndalen - Telefon 03-82 66 80

FERDIGATTEST

Gnr.

12.

Bnr.

70

Arbeidssted: **Blåveisbakken 19 - Mjøndalen.**

Innlevert

1/6-1984.

Arbeidets art: **Nybygg.**

Bygningens art: **Bolighus.**

Godkjent

27.6.84.

Byggherre: **Einar Lerbrekken.**

Byggemelder: **Block Watne A/S**

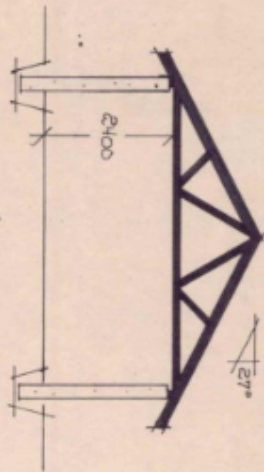
Byggetillatelse
gitt

27.6.1984.

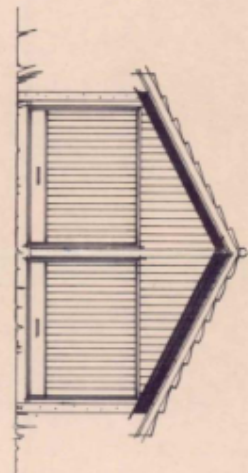
Ansvarshavende:

Avsluttende besiktigelse (Bygningslovens § 99)

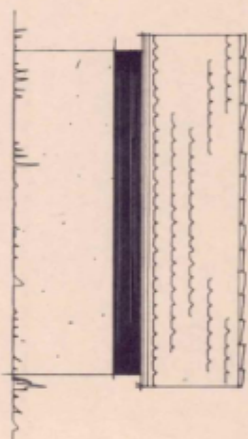
Ved den avsluttende besiktigelse ble det ikke funnet noe lovstridig.



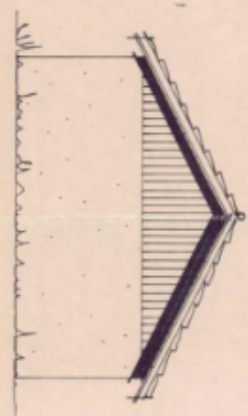
SNITT A-A



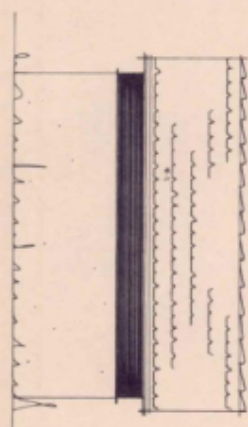
FRSIDE MOT VEST ØST



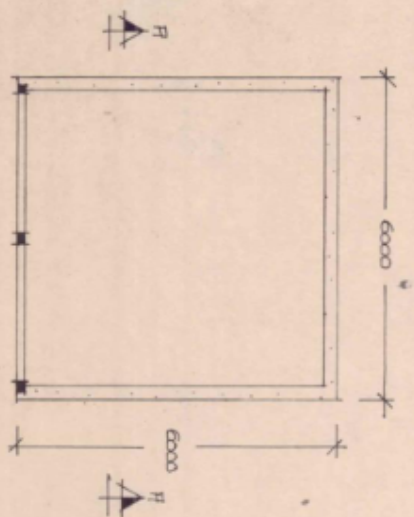
FRSIDE MOT SYD



FRSIDE MOT VEST ØST



FRSIDE MOT NORD



G. Block Watne a/s

GARASJE FOR LISS OG EINAR LERBREKKEN

BYGGEPLASS
TOMT 19, HÅSEN, MÅNDALLEN

TEGN. KR6 TEGN. NR.

ODDKL. 1:100

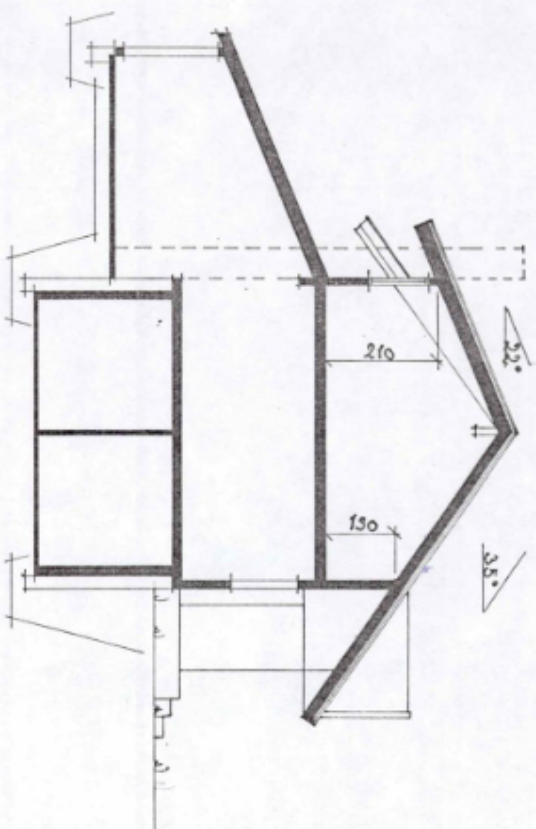
MAL. 1:100

DATO 21.03.85

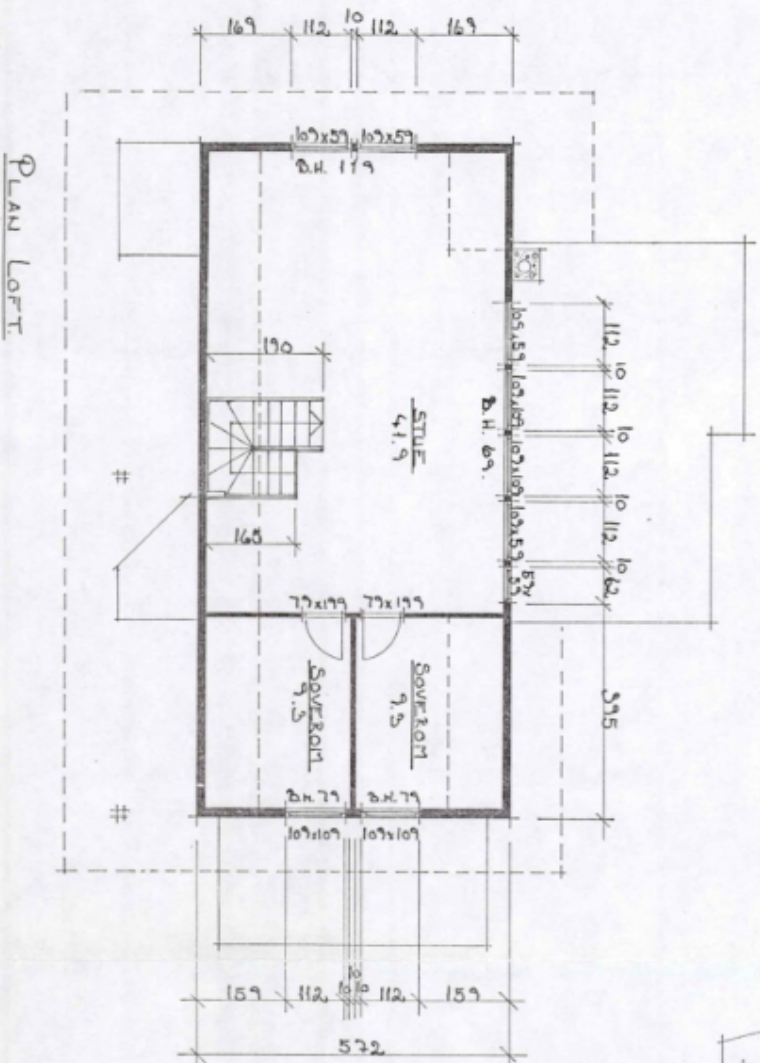
REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO

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

Nedre Eker kommune
Bygningssak
Kortutt 10/4-90
Sak nr. 1327
Godkjent 4/5-90

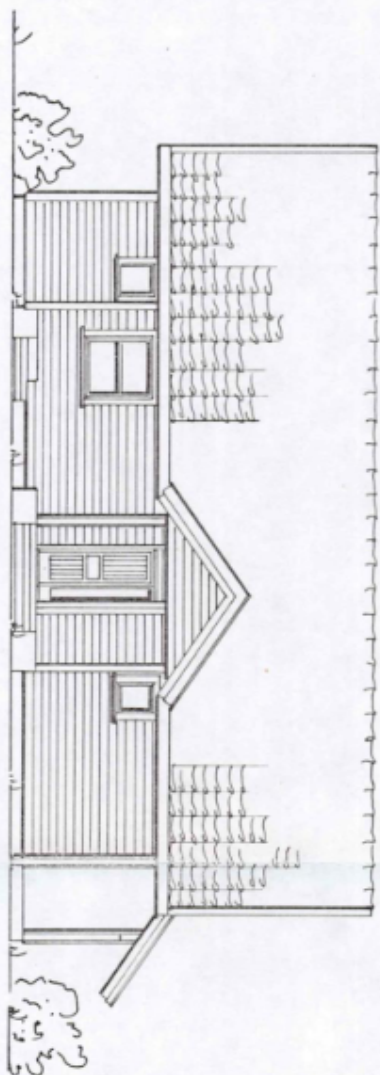


SNITT S-S



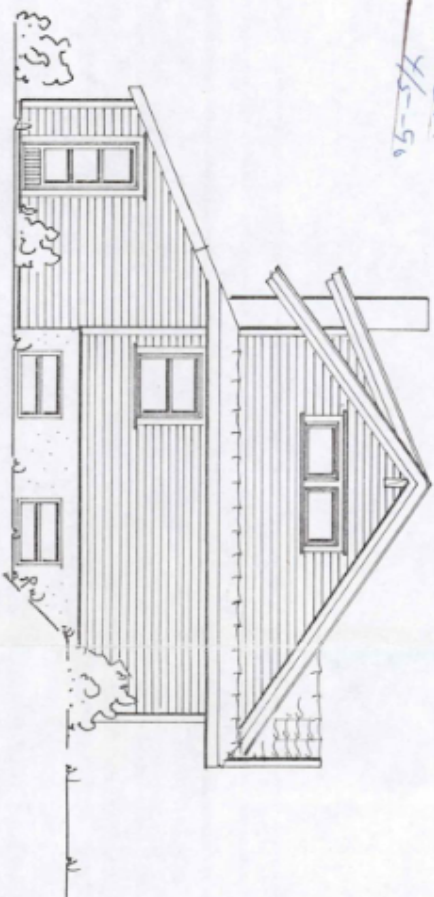
PLAN LOFT

Byggesaksnummer		Liss og Einar Leidsækk	
Byggesaksnummer	18/90	Kommune	Nedre Eker
Byggesaksnummer 19			
Enebolic			
Påbygd Loft			
Vaeressakk	1:100	Dato	4.4.90
Oppr. av	ad	Tegn nr.	9055-2
Arkitekt Arnt Lundeby Øvre Eker 57 5013 Driv 17.05.90 05.09.90			



FASADE MOT NORD

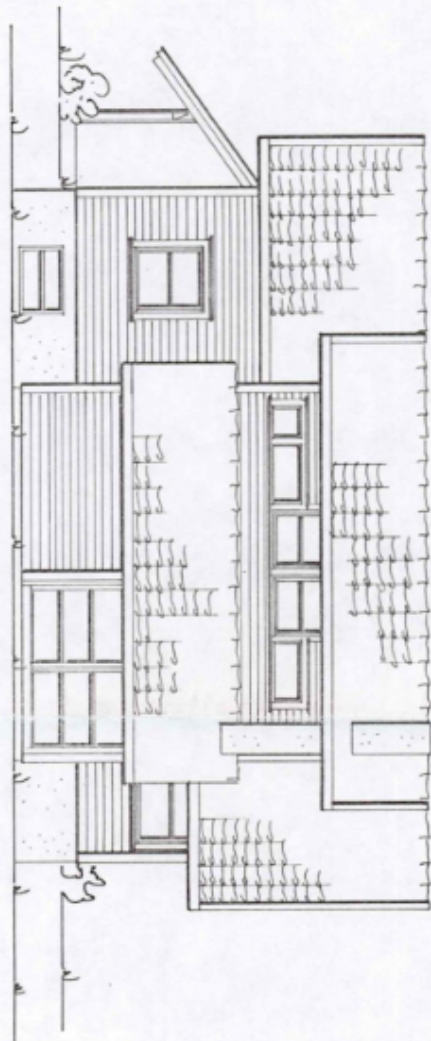
Nedre Eiker kommune
Bygningssak
Dato 10/4-90
Saknr 1322
Saksbehandler 4/5-90



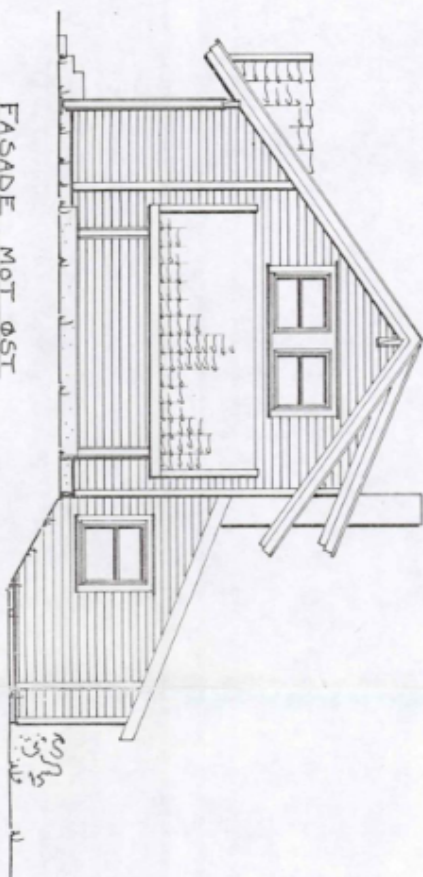
FASADE MOT VEST

Byggherre	
LISS OG EINAR LERDBREKKEN	
3 nr. B. nr.	Kommune
12/30	NEDRE EIKER
Byggesaks	
BLÅVEISDAKKEN 19	
FNEBOLLG	
PÅBYGG LOFT	
Målestokk	Dato
1:100	4.4.90
Tegn. av	Tegn. nr.
001	9035-4
 Arkitekt Hans Linderud/Dalheim Øvre Strandgt. 3018 Lierne Tlf. 03 63 9320, FOS 07 12	

Nedre Eiker kommune
 Bygningssaker
 Mottatt 13/4-90
 Sak nr 1327
 Godkjent 4/5-90

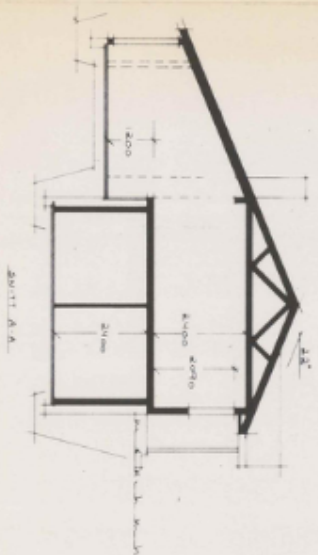


FASADE MOT NORD

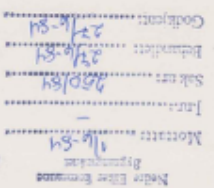


FASADE MOT ØST

Byggesaksnr		Liss og Einar Lebbecken	
G nr. B nr.	Kommune	12/70 NEDRE EIKER	
Byggesaksnr		DÅVELSDAKKEN 19	
Eier		E. NEBOLD	
Påbygg		PÅBYGG LOFT	
Skisse	Dato	1:100 4.4.90	
Tegn. nr.		9035-3	
			
Arkitekt Aud Lundeberg-Johansen Øvre Elveggt 57 2002 Drammen Tlf. 03 03 90 22 P.O. Box 418			



3. 3. 3. 3. 3.



2004 S	ENEBOLIG
PLANER / SNITT	

--

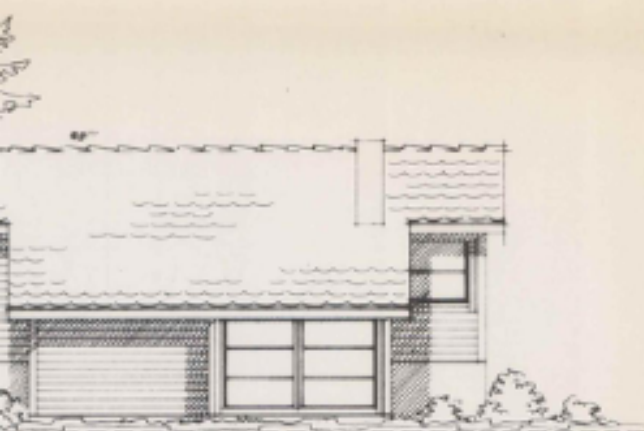
Teenagers and members met after church to discuss a concern about bullying and attendance as attendees got Black Wine like members:



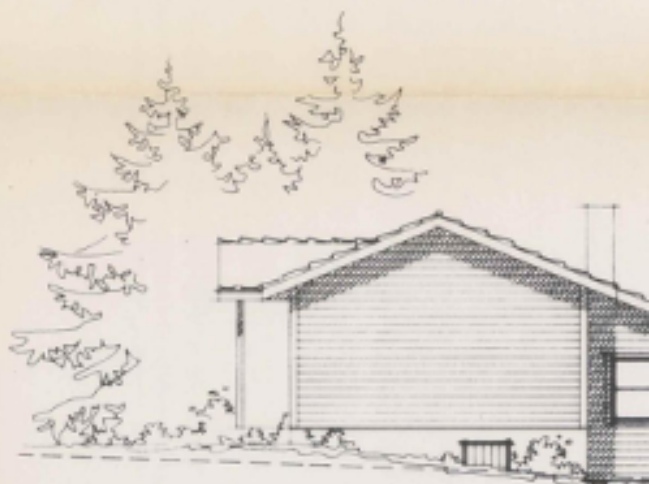
FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

Netto Efterskrift
 Byggeskisse
 Målestokk: 1/4-84
 Jnr.:
 Sak nr.: 850/84
 Behandlet: 22.10.84
 Godkjent: 27.10.84

2004 S ENEB

FASADER

Block Watne

G. Block Watne a/s
Block Watne Hus a/s

Tegningen må hverken helt eller delvis

S K J Ø T E

DAGBOKFØRT

04 JUL 84 06090

Drammensregionens Tomteselskap A/S skjøter og overdrar
herved til Einar Lerbrekken

SØRENSKRIVEREN I
EIKER, MODUM OG SIGDAL

adr.: Liljekroken 3, 3050 Mjøndalen

personnr.: 101056

vår parsell "BLÅVEISBAKKEN 19" i Åsen Felt E-1,

g.nr. 12, b.nr. 70 i Nedre Eiker for kjøpesum

kr. 76.560,-, kronersyttisekstusenfemhundreogseksti 00/100.

som er avgjort på omforenet måte.

1. Tomten kan ikke selges videre i ubebygget stand.

Det settes en frist på 2 år fra det tidspunkt skjøtet er tinglyst og til bygget er påbegynt. Hvis dette ikke skjer innen den satte frist har tomteselskapet, eventuelt Nedre Eiker kommune, rett til å kjøpe tomten tilbake for samme pris som kjøperen har gitt for den.

Fremdriften av byggearbeidet må skje kontinuerlig. Dersom bygget ikke er fullført innen 2 år etter at det ble påbegynt, har kommunen rett til å kreve tilbakeskjøting av tomten med den påbegynte bebyggelse etter takst på grunnlag av de faktiske utgifter.

Nedre Eiker kommune betinger seg forkjøpsrett ved frivillig salg av bygg under oppføring og likeledes av bebygget eiendom i 4 - fire år, regnet fra utstedelse av ferdigattest. Prisen fastsettes på grunnlag av takst basert på de faktiske byggekostnader.

Dersom forkjøpsrett/tilbakekjøpsrett blir benyttet, tilbakebetales ikke de utgifter kjøperen har hatt ved tilskjøting/tilbakeskjøting av tomten, så som dokumentavgift og tinglysingsgebyr m.v.

Formannskapet kan dispensere fra reglene om påbegynning og fullføring.

Det er en forutsetning at privatpersoner som tildeles tomt selv skal bo i boligen. Framleie av boligen i sin helhet kan bare skje etter godkjenning av formannskapet.

Sorenskriveren i Eiker, Modum og Sigdal oppnevner i hvert enkelt tilfelle en takstnemnd på 3 medlemmer når kommunen benytter sin rett til forkjøp for bygg under oppføring eller fullført bygg. Sorenskriveren oppnevner også taksnemndas formann. Taksten kan ikke påankes.

Bestemmelsene om tilbakekjøpsrett og forkjøpsrett viker prioritet for lån med 1. - og 2. prioritets pantsikkerhet som opptas i Den norske stats Husbank og/eller annen kredittinstitusjon til finansiering av boligbygg på tomten.

side 2

2. Kjøperen overtar tomten i den stand den befinner seg ved overtakelsen.
3. Når kjøperen overtar tomten plikter han å ta vare på den eksisterende vegetasjon. De trær som står på tomten, utenfor det areal som dekkes av bebyggelsesplanen, kan ikke fjernes uten samtykke av kommunegartneren.

Selgeren har ved salg av andre tomter i feltet rett til å foreta endringer i reguleringsplan, servitutter og bestemmelser uten at kjøperen kan fremme noen innsigelser i den forbindelse.

Det er på tomten ikke tillatt å drive handels- eller verkstedsvirksomhet.

4. Før anleggsarbeidet/byggearbeidet igangsettes, må det anlegges adkomst inn til tomten. Denne bekostes av tomtekjøperen. Etter utført arbeid plikter han å sette offentlig veg i samme stand som før.

Adkomsten må, der veggrøften gjør dette nødvendig, anordnes med minimum 8" armert sementrør eller bedre som gjennomløp for vannet. Gjennomløpet bekostes av tomtekjøperen og utføres etter teknisk etats anvisning. Det påhviler også tomtekjøperen å holde gjennomløpet i orden og åpent for vanngjennomgang til enhver tid.

Private avkjørsler skal utføres i samsvar med reguleringsbestemmelsene.

5. Stikkledningen er tomtekjøpers eiendom og ansvar fra privat ledningsnett i feltet.
6. Selgeren og kommunen er fritatt for gjerdeplikt mot tomten. Forøvrig gjelder de alminnelige regler om gjerdeplikt.

Dersom tomtekjøperen mot veg vil sette opp gjerde eller annen form for innhegning, må denne settes i regulert vegkant.

Om tomtekjøperen finner det ønskelig, av hensyn til tomtens utnyttelse å sette opp forstøtningsmur langs veg, må muren utføres og bekostes av tomtekjøperen. Arbeidet må ikke påbegynnes før planen er anmeldt for og godkjent av bygningsrådet.

Kommunen overtar intet ansvar om innhegningen skulle bli skadet ved snøbrøyting eller annet vedlikehold av offentlig veg.

7. Hvor tomten grenser til veg som opparbeides i henhold til gjeldende reguleringsplan, kan kommunen/tomteselskapet legge de nødvendige skjærings- og fyllingsskråninger innenfor tomtegrensene vederlagsfritt.

Det påhviler tomtekjøperen å sørge for renhold, opprensning og slått av eventuell veggrøft eller annet areal utenfor eiendommen fram til opparbeidet vegkant.

side 3

8. Nedre Eiker kommune har rett til å legge og ha liggende offentlige ledinger over tomten, samt rett til adgang til eiendommen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold.

Elektrisitetsverket og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstrek, samt legging av kabler, uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av tomtefeltet er berettiget til å legge og ha liggende private stikkledninger for vann, spillvann og overvann over tilstøtende tomter fram til hovedledninger, samt rett til fremtidig adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold.

Ledningene legges etter anvisning fra kommunens tekniske etat.

Kjøperen forplikter seg til ikke å bygge over eller beplante ovennevnte ledningstraseen. Videre må kjøperen ikke bygge så nær ledningene, eller fylle opp i så stor høyde over ledningene, at reparasjonsarbeider vanskeliggjøres. Heller ikke må ledningene ved annen forandring av terrenget utsettes for skade ved frost eller på annen måte.

Dispensasjon fra bestemmelsene i dette punkt kan ikke gis uten skriftlig samtykke av de respektive etater.

Det vedlikeholdsarbeide som utføres på annenmanns grunn må utføres så skånsomt som mulig for å unngå skade. Terrenget skal såvidt mulig bringes tilbake til samme tilstand som før arbeidet ble påbegynt. Skader som ikke på forsvarlig måte kan utbedres, skal det betales erstatning for av den som eier ledningen.

9. Veg- og ledningsanlegget i Åsen Felt E-1 blir anlagt, og skal drives, som privat anlegg.

Selgeren vil i forbindelse med tomtosalget medvirke til opprettelse av en Vel- forening, bestående av de 20 tomtekjøperne i feltet. Denne Vel- forening vil bli tillagt det fremtidige ansvar for, samt drift og vedlikehold av, de private fellesanleggene.

Alle tomtekjøpere og fremtidige eiere av tomt i feltet vil bli forpliktet til medlemskap i Vel- foreningen og å dekke sin forholdsmessige andel av driftsutgiftene.

I fellesanleggene inngår bekkelukking over "Blåveisbakken 26, 28 og 30", h.h.v. g.nr. 12, b.nr. 63, 62 og 61, og Vel- foreningen blir følgelig ansvarlig for drift og vedlikehold av denne, inklusive inntak og utløp.

De lekarealer som er vist i reguleringsplanen må opparbeides og vedlikeholdes av tomteeierne i fellesskap. Disse må tilrettelegges slik Vel- foreningen bestemmer og godkjennes av bygningsmyndighetene i kommune.

side 4

10. I henhold til avtale mellom Nils Bakken og Drammensregionens Tomteselskap A/S har eieren av tomt vest for Blåveisbakken 11 (g.nr. 8, b.nr. 139, eller del av denne) rett til, uten å betale vederlag, å anlegge avkjørsel fra privat veg i feltet. Likeledes å knytte hus til den stikkledning fra det private ledningsanlegg i feltet som er anlagt av tomteselskapet.

For sin bruk av vegen er Nils Bakken, eller eventuelt senere eiere av tomten, forpliktet til å delta i vedlikeholdet med en forholdsmessig andel.

Drammen, den 29.6. 1984

DRAMMENSREGIONENS TOMTESELSKAP A/S

Ivar Rød

Odd Riiber

Vi bekrefter at Ivar Rød og Odd Riiber har underskrevet dette skjøte i vårt nærvær og at underskrifterne er over 20 år.

Gustav Jacobsen

født: 12.9.38
adr.: Tordenskjoldsgt. 46
3000 Drammen

Torunn Dylvik

født: 25.6.47
adr.: Hyllveien 9
3408 Tranby

pi

Nabolagsprofil

Blåveisbakken 19 - Nabolaget Åsen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Liljekroken	4 min
Linje 53, 56	0.3 km
Mjøndalen stasjon	6 min
Linje R12	2.9 km
Mjøndalen stasjon	6 min
Buss, tog	2.9 km
Drammen buss-/togstasjon	19 min
Buss, flytog, tog	12.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 2 min

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.)	17 min
189 elever, 10 klasser	1.4 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
437 elever, 26 klasser	3.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
373 elever, 19 klasser	5 km
Åssiden videregående skole	12 min
1020 elever, 68 klasser	8.3 km
Akademiet Ypsilon vgs	16 min
200 elever	11.2 km

Ladepunkt for el-bil

Obs Bygg Mjøndalen	20 min
Powercharge Mjøndalen	20 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

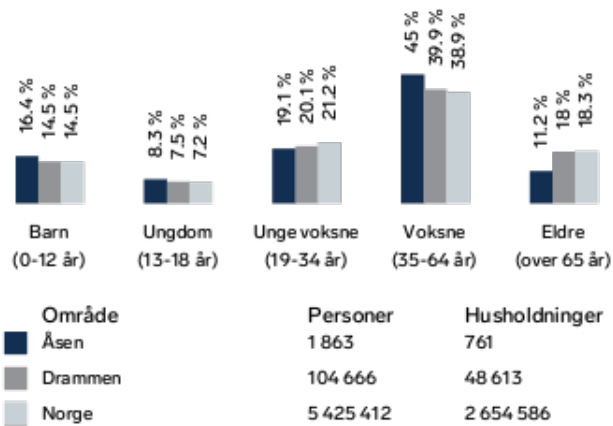
Veldig bra 88/100



Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bakkefaret Fus barnehage (0-5 år)	6 min
117 barn	0.4 km
Åsen barnehage (0-5 år)	11 min
66 barn	0.9 km
Vassenga barnehage (0-5 år)	21 min
82 barn	1.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Orkidehøgda	19 min
Coop Extra Mjøndalen	6 min
PostNord	2.7 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået
Lite støynivå 93/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

- 

Blåveisbakken balløkke
Ballspill

1 min 
0.1 km
- 

Vassenga idrettspark
Ballspill, fotball, innebandy

15 min 
1.3 km
- 

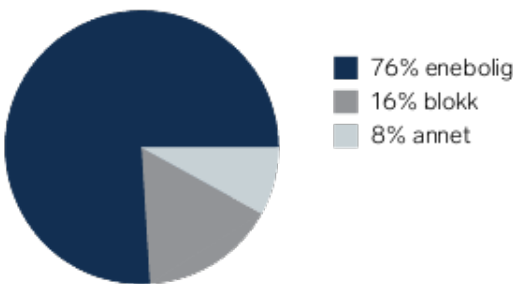
Family Sports Club Mjøndalen

20 min 
- 

Sporty24 Mjøndalen

6 min 

Boligmasse



«Rolig og barnevennlig område!»

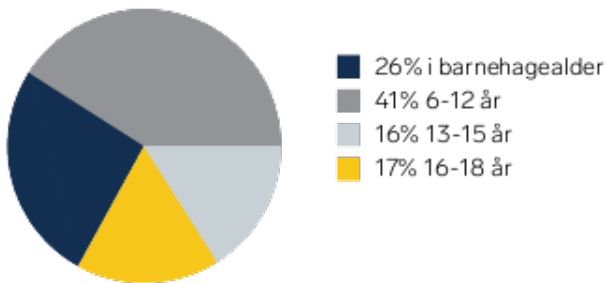
Sitat fra en lokalkjent



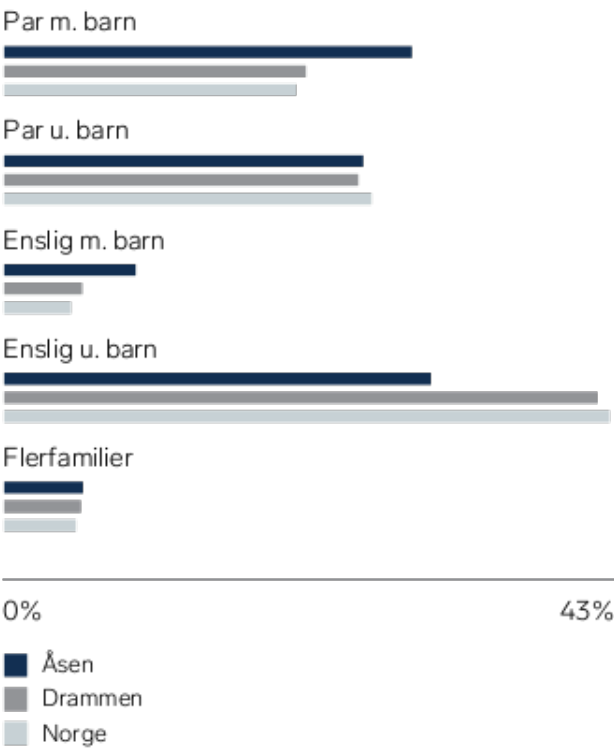
Varer/Tjenester

-  Buskerud Storsenter 10 min 
-  Mjøndalen apotek 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

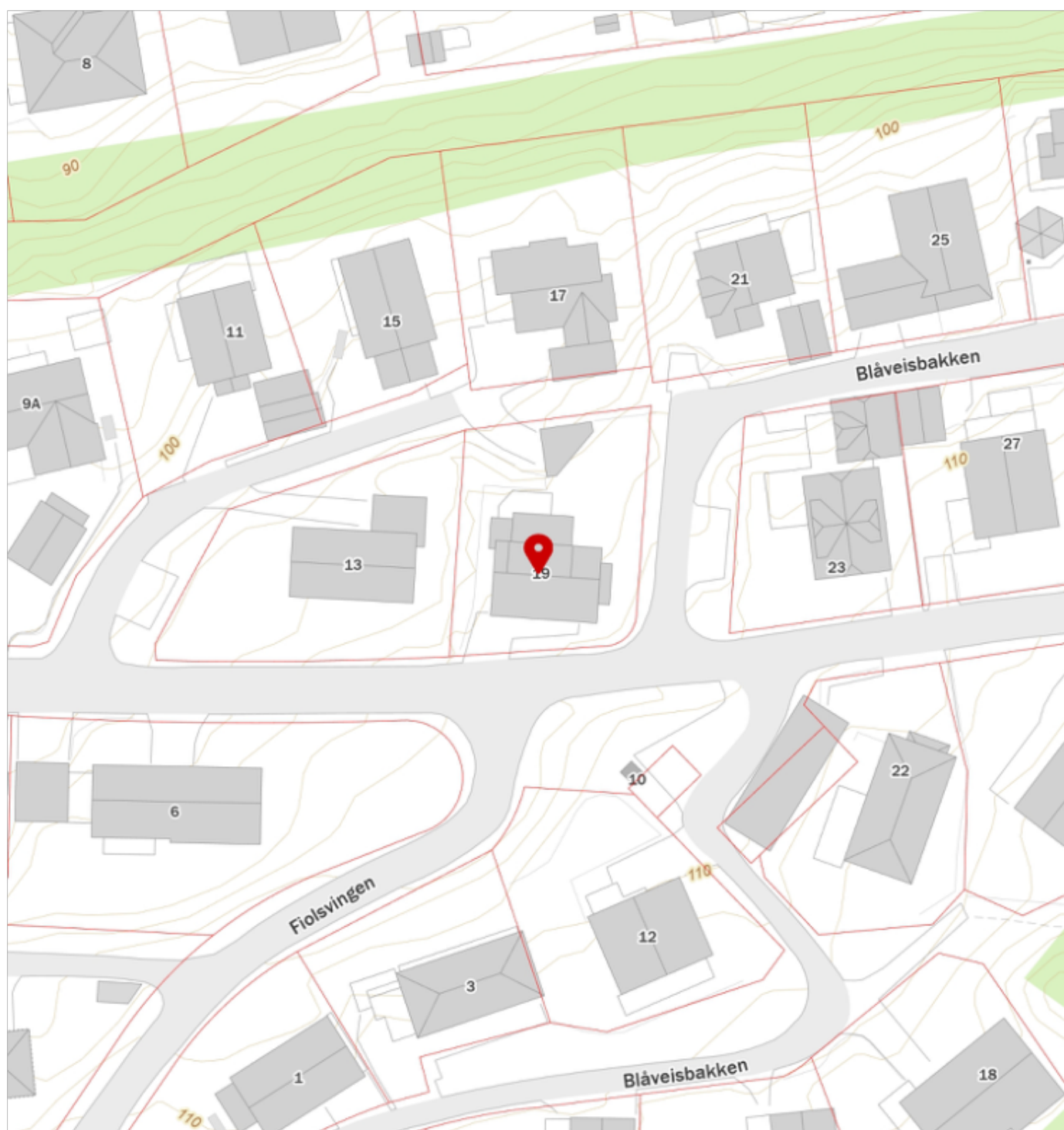


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Blåveisbakken 19 Gnr. 212, Bnr. 70, 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:.....

VIKTIG!

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budgiver har gjort seg kjent med "Forbrukerinformasjon om budgivning" (Se baksiden).

For å sikre forsvarlig behandling av budprosessen, er megler tildelt fullmakt til å avslå bud med kortere akseptfrist enn 30 min.

BUDGIVERE Informasjon om og underskrift fra budgiver(ne):

Budgiver 1:..... Fnr:.....

Budgiver 2:..... Fnr:.....

Gateadresse:..... Postnr/sted:.....

Telefon (p):..... (a):..... Mobil:.....

Sted, dato:..... E-post:.....

Budgivers underskrift

Budgivers underskrift

Ved førstegangs oversendelse må kopi av godkjent legitimasjon for alle budgivere vedlegges kjøpetilbudet (unngå bankkort)

Legitimasjon budgiver 1:

Legitimasjon budgiver 2:

Dialog Eiendomsmegling AS

Drammen
Sankt Olavs gate 3, 3010 Drammen
Tlf. 32203020
E-post: drammen@dialogeiendom.no

Nedre Eiker
Parkveien 1, Hokksund
Tlf. 32274770
E-post: nedreeiker@dialogeiendom.no

Hønefoss
Storgata 7, 3502 Hønefoss
Tlf. 31102900
E-post: honefoss@dialogeiendom.no

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 skilleveggen til annen bruks enhet og/eller fellesareal.

BOLIGSALGSRAPPORT

Boligsalgsrapporten legger spesiell vekt på å vurdere de byggetekniske 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 bindende 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, kerett. 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.

