

Kroksalleen 17

Hel tomannsbolig beliggende sentralt til i Mjøndalen, fordelt i to boenheter. |Stor garasje|

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 4 150 000,-
Omkostninger: kr 124 740,-
Totalt inkl. omk. kr. 4 254 840,-
Eiendomstype: Tomannsbolig
Eierform: Fast
BRA-i / BRA: 136.0 m² / 181 m²

Ansvarlig megler

Per Olav Aaserud
Tel: 90232276
per.olav@dialogeiendom.no

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



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



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





Bathroom







FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD

Frittstående hel tomannsbolig fra 1922 med praktisk og barnevennlig beliggenhet i Mjøndalen.

Boligen rom for rom:

1.ETASJE

Entré:

Velkommen inn! Her blir du ønsket velkommen i en lys og innbydende entré. Her er det god plass til å sette fra seg sko og henge opp yttertøy.

Bad:

Fra entreen er det direkte adkomst til boligens første baderom. Badet har flislagt gulv med varmekabler. Ellers er rommet innredet med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Fliser over deler av benken. Opplegg for oppvaskmaskin. Gulv med laminat, vegger med panelplater og malt tapet. Himlingsplater i tak. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet tilbyr godt med benk og skaplass.

Soverom:

Etasjens første soverom er i god størrelse, har god vindusflate og god plass til seng nattbord og tilhørende møblement.

Rom:

Begge rommene som idag er soverom i 1.etasje har direkte adkomst fra kjøkkenet. Begge rommene har plass til senger og noe tilhørende møblement. Disse rommene er ikke godkjente soverom

Stue:

Romslig og lys stue med adkomst til overbygd terrasse. Stuen er en trivelig og sosial sone. Stuens peis sikrer et godt innklima året rundt!

2.ETASJE:

Entré:

2.etasje har også en lys og innbydende entré, med plass til å sette fra seg sko, samt henge yttertøy.

Bad:

Oppgradert baderom med varme i gulv. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Det er stålplate ved komfyr og kum. Gulvet har laminat, og vegger og himling er med malte panelplater. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet tilbyr godt med benk og skaplass.

Soverom:

Etasjens første soverom er i god størrelse, har god vindusflate og god plass til seng nattbord og tilhørende møblement.

Hovedsoverom:

Etasjens hovedsoverom er i god størrelse, malt i behagelige farger og har god plass til dobbeltseng, nattbord og tilhørende møblement.

Rom:

Etasjens siste rom er innredet som kontor. Rommet fremkommer ikke i godkjente og byggmeldte tegninger.

Stue:

Stuen er malt i behagelige farger. Her kan du invitere venner og familie til trivelige sammenkomster. Stuen har adkomst til balkong.

BYGGEMÅTE

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekket over inngangspartiet er tekket med stålplater. Det er benyttet kikkert fra bakkenivå for å vurdere de sjekkpunktene som er mulig å observere fra bakken. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke

sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige, og derfor er taket besiktiget fra bakkenivå. Takrenner og nedløp er utført i stål. Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Det gjøres oppmerksom på at renner og nedløp ikke er funksjonsprøvd, og at fallretning ikke er kontrollert. Renner over inngangspartiet er av plast. Snøfanger er montert ved inngangspartiet. Beslag er montert på pipe, vinduer og israfter. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har stående bordkledning. Kledningen ble ifølge eier byttet ca. 2010.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING

Tilbygg / modernisering

2011 Baderom Det ble gjort om fra ett bad til to, ca. 2011 (?). Hvorpå det eksisterende ble flyttet, så alt ble nytt. Faglært Rørlegger Vidar Solli har tatt seg av rør opplegget, imens resten er gjort av ufaglært.

2010 Kledning/trapp/vindu/balkong

Kledning og etterisolering i 2010/2011 Skiftet ut noen ødelagte bord i ettetid. Byttet vinduene i 2 etasjen på hovedsoverom, bygget terrasene på begge etasjene. satt opp spiraltrappa ute

Utført av Miljøstål as, Arvid Borgersen

Drenering Drenert rundt hele boligen / kjelleren.

Utført av Knut Nesblom. Alder ukjent

2011 El-anlegg Utført av både ufaglærte og faglærte

2011 Rør Flyttet rørene etter badet nede ble flyttet og ordnet nytt røropplegg opp til bad i 2 etg. Utført av Vidar Solli Rørlegger

Deler av arbeidene er opplyst å være utført som ufaglært arbeid. Dette anses å medføre betydelig risiko for at arbeidene ikke er utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter og anerkjent byggeskikk. Slike avvik kan medføre svekket funksjon, redusert levetid og økt sannsynlighet for skjulte feil og mangler. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer.

Opplysningene er basert på selgers egenerklæring.

TILSTANDSRAPPORT

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

undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig:

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panelen er stedvis slitt. Det er registrert utettheter rundt dører og lignende, noe som kan medføre risiko for skader på sikt.

Innvendig:

Overflater: Det er avvik: Det er malingsflekker, sprekker i belegget og slitt laminat. Stedvis er det glipper mot terskler og lister. Det er utført noe malingsarbeid i senere tid, men dette er ufagmessig utført.

Overflater 1. etasje: Det er avvik: Det er sprekker i himlingen i ett rom, samt noen sprekker på veggene på barnerommene. Noe glippe og behov for overflatebehandling av karmen og lister må påregnes. Det må påregnes stedvis oppussing i enkelte rom.

Pipe og ildsted: Det er avvik: Risikovurdering fra tilsyn utført i 2020: For alle anlegg hvor det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Dette anlegget er vurdert til å ligge i risikoklasse 2, noe som innebærer at neste tilsyn vil bli gjennomført om 4 år. Eier opplyser at forrige leietaker i 2. etasje ikke brukte vedovnen, da de opplevde røyklukt inne ved bruk. Årsaken til dette er ikke avklart, og det kan skyldes enten brukerfeil eller en feil ved anlegget. I 1. etasje har vedovnen vært i bruk uten problemer, og uten at det har vært merket røyklukt i 2. etasje.

Innvendige dører: Det er avvik: Dørene er slitte. Dør med glass har sprekk øverst i hjørnet. Døren inn til alkoven må utbedres og er trang. Stedvis må det påregnes noe justering og vedlikehold på innvendige dører.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. På generelt grunnlag anbefales det at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger. Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet. Det er utført stikkprøvekontroll i kjeller og under kjøkkenbenker. Dette medfører usikkerhet om

tilstanden på deler av anlegget som ikke er kontrollert. Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av hele røropplegget for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Avløpsrør: Det er avvik: Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg og installasjoner kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer og andre skader over tid. I kjelleren observeres det at avløpet består av eldre soilrør. I leilighetene er det synlig avløp av plast med ukjent alder. Lufting av anlegget lot seg ikke kontrollere, da dette er utført i takkonstruksjonen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Leietaker opplyser at det noen ganger kan høres gurgling i rørene når vannet renner eller vaskemaskiner benyttes i etasjene over.

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

Andre VVS-installasjoner: Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er avvik: Alder og tilstand på bygningsdelen er ukjent, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2. Det anbefales å engasjere en profesjonell rørlegger eller inspektør for en grundig vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle svakheter eller tegn på slitasje.

Bad, 1. etasje > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Noen sprukne fuger i hjørnene og ufagmessig arbeid er utført. Det er også noe slitasje på listverk ved dør. Overflater Gulv: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Nivået på topp flis ved terskel og topp slukrist er under 25 mm. Det er noe flissprang. Det er ikke benyttet silikonfuger ved overgang mellom gulv og vegg.

Gjennomføringen av rør ved klosettet er ikke tett
Bad, 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Dosetett er løst. Bad, 1. etasje > Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken, 1. etasje > Overflater og innredning: Det er avvik: Det er observert noe mugg i silikonfugen ved vasken, samt noe slitasje på deler av sokkelen. Kjøkken, 1. etasje > Avtrekk: Det er avvik: Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales å vurdere utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Bad, 2. etasje > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Det er utført noe ufagmessig arbeid i hjørner og belistning. Vinduet er plassert nær våtsone, men det benyttes dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader. Overflater Gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik: Det er påvist ufagmessige silikonfuger. Det er også noe flissprang på gulvflisene. Sluk, membran og tettesjikt: Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Det er avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Krav til dokumentasjon har variert over tid, og manglende dokumentasjon er derfor ikke uvanlig for anlegg fra denne perioden. Manglende dokumentasjon innebærer likevel en økt risiko for skjulte feil og skader. Det er ingen synlig membran ved rørgjennomføringer i gulv. Sanitærutstyr og innredning: Det er avvik: Det er observert noe fuktskader på innredningen over plassen til vaskemaskinen. Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Overflater og innredning: Det er avvik: Løs dekklist ved den ene kanten av benkeplaten. Det er noe ufagmessig montering av kjøkkeninnredningen, samt noe malingsøl. Avtrekk: Det er avvik: Kanalen på loftet må isoleres for å hindre varmetap og kondensdannelse.

Boligen har fått følgende TG3:

Utvendig:

Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført. Det er fra loftet observert at det ikke er lagt noe form for undertak mellom undertaket og taksteinen. Dette vil, under gitte værforhold, kunne gi lekkasjer inn på loftet og forårsake fuktskader over tid. Se nærmere

beskrivelser under takkonstruksjon/loft.
Kostnadsestimat: Over 500 000.

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Renner og nedløp ved boligens bakside må skiftes for å opprettholde funksjonen. Det mangler nedløp på renne ved boligens bakside. Byggverk eller deler av byggverk skal utføres slik at det ikke er fare for nedfall som kan skade mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de, under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster, ikke faller ned.

Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik: Isolasjonen på loftet er begrenset, og ventilasjonen er svak, noe som øker risikoen for isdannelser ved takrennene i den kalde årstiden. Loftstrappen har utettheter og er i dårlig stand, noe som medfører trekk. Det er spor etter treinnsekter stedvis i undertaket. Undertaket er ikke tett, og det er synlige utettheter og glipper, noe som gir økt risiko for lekkasjer. Deler av loftet over inngangspartiet lot seg ikke besiktige eller kontrollere, da denne delen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Årsaken er manglende adkomst til dette området. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Vinduer: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er påvist vinduer med fukt/råteskader. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Noen av vinduene er punkterte. Ufagmessig tetting og utførelse av innvendige karmen Det er observert fukt i vinduskarmen på badet og vindfanget i 2. etasje, samt på badet i 1. etasje og på ett av soverommene i underetasjen. Kjellervinduene må skiftes, og det må påregnes utbedring av flere av vinduene. Det er påvist råte på ett vindu, og karmen og rammer er slitt på de eldre vinduene. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Dører:

Det er avvik: Det er utettheter under og rundt den ene døren i 1. etasje, noe som kan medføre trekk og økt risiko for skadedyr. Loddhøyden på døren i 2. etasje er ca. 1,94 m. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Dører balkong:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Balkongdøren i 1. etasje er slitt. Det er utettheter mot beslag og kledning, noe som kan medføre lekkasjer, trekk og skader over tid. Dørene er ufagmessig montert. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er avvik:

Tiltaksplater og tetting av balkongen i 2. etasje bør kontrolleres, da det ikke er tett mellom platene på balkongen i 2. etasje og veggen. Det er behov for utbedring av innfesting av balkongene samt fundamentene. Det er nylig montert beslag under terrassedøren som er feilmontert og vil medføre lekkasjer og fuktskader i yttervegg. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 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. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Det er knirk i gulvene. 2. etasje: Målt ca. 30 mm avvik i stue og ca. 20 mm avvik på en lengde på 2 m. Målt ca. 24 mm avvik på et soverom. 1. etasje: Målt ca. 29 mm avvik i stue på en lengde på ca. 2 m. Målt ca. 14 mm avvik på kjøkken. Målt ca. 20 mm avvik i gang. Det må opplyses om at 1. etasje var fullt møblert, og at større avvik derfor kan forekomme. I stubbloftet i kjeller er det påvist angrep etter treinnsekter samt svekkelser/skader på stubbloft og treverk. Deler av himlingen i kjeller er kledd med nyere panel. Målt ca. 10 % fuktighet i stubbloftet i kjeller. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på

noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er avvik: Det er synlig vann på deler av gulvet i ett av rommene i kjelleren. Det er sprekker og skader i murene/grunnmuren. Kjelleren var fullastet ved befaring, og det må ryddes for å kunne gjennomføre ytterligere kontroll og vurdere skadeomfanget. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Fuktsikring og drenering: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Det er avvik: Dreneringens tilstand er ikke kontrollert ved oppgraving. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og opplysninger fra eier. Det er stedvis manglende og dårlig innfesting i topp av pappen. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Grunnmur og fundamenter: Det er registrert skråriss som er symptom på setninger. Grunnmuren har sprekkdannelser. Det er avvik: Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen. Det er sprekker og skader i grunnmuren som bør utbedres. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

Bad, 1. etasje:
Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Sluk var ikke klargjort eller mulig å besiktige ved befaring. Det er ingen synlig membran ved rørgjennomføringer eller ved dørterskel. Kostnadsestimat: Under 20 000.

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

AREALER

Totalt bruksareal: 181,0 m²

- BRA-i: 136,0 m²

- BRA-e: m²

- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 9,0 m²

Totalt gulvareal (GUA) er 187,00 m², som er summen av totalt bruksareal + areal med lav himlingshøyde (ALH): m².

INNHOLDSBESKRIVELSE

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:

[BYGNING]

1. etasje 68 m²:

2. etasje 68 m²:

GUA:

BRA-b:

Innglasset balkong X. etasje: XX m²

TBA (terrasse- og balkong):

9 m² TBA er angitt som ca.-areal.

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

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oransje og energikarakter F er vedlagt salgsoppgaven.

ELEKTRISK ANLEGG

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

LØSØRE OG TILBEHØR

Interessenter oppfordres til å lese vedlagte liste

over løsøre og tilbehør som skal medfølge ved handelen. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

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

TOMTEN

550,40 m² eiet tomt

PARKERING

Parkering i garasje og oppstillingsplass på egen tomt.

Det foreligger en servitutt mellom eiendommene. (Kroksalleen 17 og Kroksalleen 19)
Innkjørsel og manøvreringsareal skal til enhver tid holdes fri for hindringer. Ingen av partene kan benytte disse arealene til lagring, oppstilling av gjenstander, eller annen bruk som varig hindrer ferdsel. Midlertidig bruk (for eksempel av- og pålessing, håndverkere o.l.)

Herskende eiendom gir en varig og eksklusiv rett til å benytte gult areal i kartvedlegget som tilleggsareal for sine oppstillingsplasser for kjøretøy, uavhengig av om arealet helt eller delvis ligger på tjenende eiendom. Tjenende eiendom kan ikke parkere eller disponere disse arealene på en måte som hindrer slik bruk.
Parkeringen skal skje slik at tjenende eiendoms egen bruk av gårdsplassen, innkjørsel og manøvreringsareal ikke hindres unødig.

Servitutt ligger vedlagt salgsoppgaven.

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter utgjør 35 949 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.

ANDRE LØPENDE KOSTNADER

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

- Forsikring
- Tv-internett

-Strøm

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.

Boligen er tilknyttet Viken fiber som leverandør av kabel-tv og internett. Priser kan sjekkes på leverandørens hjemmesider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

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

FORSIKRING

Eiendommen er forsikret i If Skadeforsikring NUF med polisenummer:

FORMUESVERDI

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

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

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

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

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

TOTALPRIS INKL. OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 103 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperpakken Gjensidige kr 19 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og

det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 274 740,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige. Dette koster 19 900,- kroner for boliger med egen bygningsforsikring. Siste frist for bestilling er på kontraktsmøtet.

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

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

Byggetegninger fra kommunen datert 19/05-47, viser at Soverom oppe og nede ble byggemeldt som stue.

Videre er det bad oppe er beskrevet som disponibelt rom, mens bad nede er lagt inn i 29.04.1970.

Endring på bygg som ikke endrer forutsetningen for kommunens opprinnelige godkjennelse er normalt sett lovlig, men inngripen i bærende konstruksjoner og teknisk installasjon kan være søknadspliktig. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning. Kopi av tegninger og eventuelle attester kan fås ved henvendelse hos megler.

Hovedbygg:

Det foreligger godkjente og byggemeldte

tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Denne endringen i bruk og planløsning er ikke søkt om eller godkjent av kommunen, og kan derfor være i strid med gjeldende byggeregler og planbestemmelser. Kjøper/eier må være oppmerksom på at kommunen kan kreve retting, tilbakeføring eller godkjenning, noe som kan medføre økonomiske kostnader og forsinkelser ved eventuell framtidig salg eller overdragelse. Garasje • Det foreligger ikke tegninger

REGULERING

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse - Nåværende iht. reguleringsplan Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025).

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til ras og skredfare i kommuneplanens arealdel.

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 HEFTELSER

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: 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.

Se vedlagt rettighet for bruksrett på eiendom i salgsoppgaven og medfølgende kart.

UTLEIE

Boligen har egen utleiedel som er godkjent som separat boenhet av kommunen. Det gjøres oppmerksom på at det er krav om forsvarlige

radonverdier ved utleie. Dersom kjøper ønsker leietakeren oppsagt, bes dette meddelt megler skriftlig ved inngivelse av bud.

Boligen er idag oppdelt med to egne boenheter. Se punkt for tegninger og plantegning.

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. Boligen ligger i et middels til lavt oppmerksomhets område for radon.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN

Kroksalleen 17
223/72/0/0 i Drammen

Type bolig: Tomannsbolig

SELGER

Rosemarie Callanta Borgersen

EIENDOMSMEGLER

Oppdragsnummer: 4260008
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.

Leiligheten i første etasje er idag leid ut og vil gjøre at overtagelsen må følge leiekontraktens betingelser om

SÆRLIG OM KJØP AV DØDSBO

Det gjøres spesielt oppmerksom på at dette er salg av eiendom for et dødsbo. Arvingene har begrenset kjennskap til eiendommen, og de er derfor ikke kjent med feil eller mangler utover det som fremkommer av salgsmateriellet. Interessenter oppfordres til å foreta grundige undersøkelser, gjerne sammen med takstmann eller annen fagkyndig.

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 rettighetshaveres identitet, innhente kopi av gyldig legitimasjon, samt å innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Hvis slike kontrolltiltak ikke lar seg gjennomføre, vil eiendomsmegler ikke kunne etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen.

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

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 1,250 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Visning: 0,00

Oppgjørshonorar: 7 900,00

Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00

Gebyr betalingsutsettelse utlegg, ekstern takstmann etc.: 2 490,00

Garantipremie, forsikringsfond, tilsynsavgift etc.: 1 590,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 69 705.

Samlet skal selger betale ca. kr. 110 340 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og

avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

PLANTEGNING 1.ETASJE.



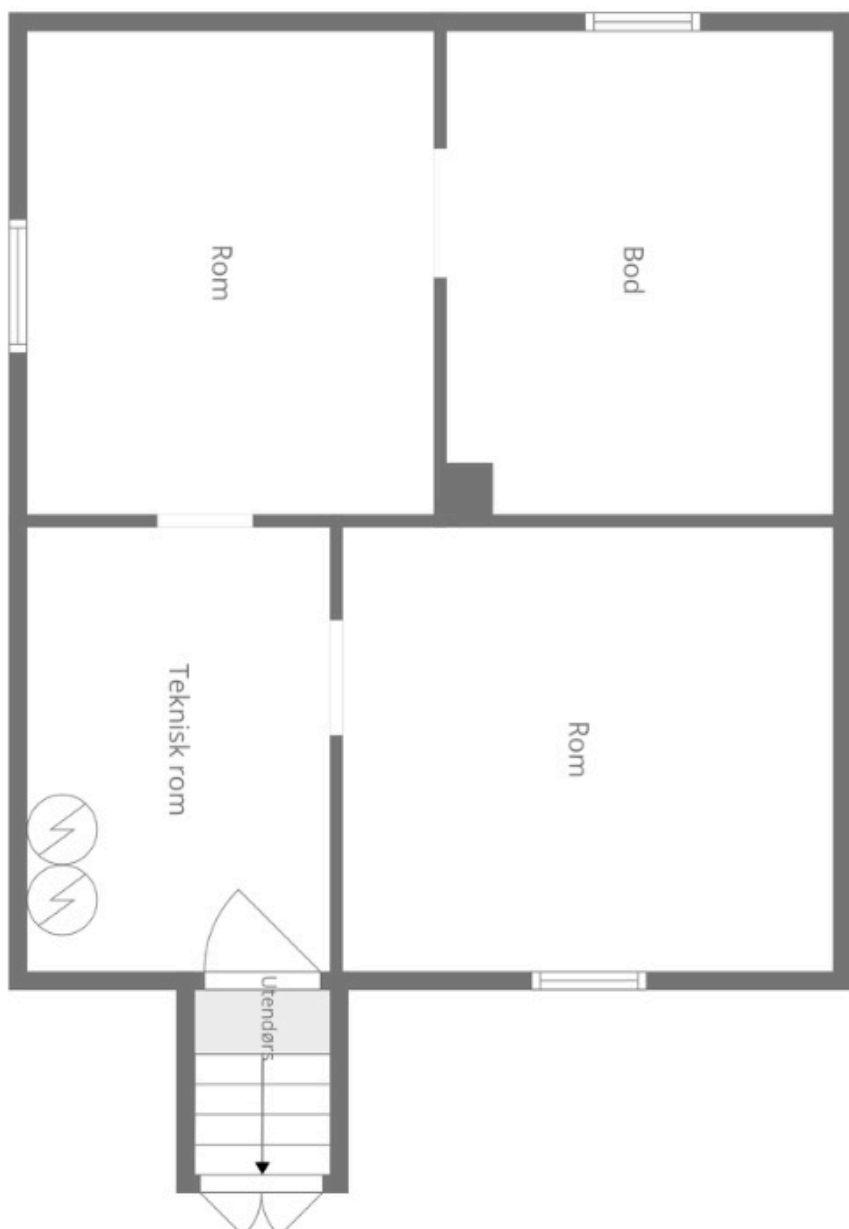
Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PLANTEGNING 2.ETASJE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PLANTEGNING KJELLER



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

































Nabolagsprofil

Kroksalleen 17 - Nabolaget Krok/Kjøya - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Veiatun	3 min
Linje 56, 115, 139	0.3 km
Mjøndalen stasjon	11 min
Linje R12, R13	0.9 km
Mjøndalen stasjon	12 min
Buss, tog	1 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 1 min
Oslo Gardermoen	1 t 18 min

Skoler

Mjøndalen skole (1-7 kl.)	12 min
546 elever, 26 klasser	1 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min
437 elever, 26 klasser	0.3 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min
373 elever, 19 klasser	2 km
Eiker videregående skole	12 min
400 elever, 15 klasser	7.7 km
Åssiden videregående skole	12 min
1020 elever, 68 klasser	8 km

Ladepunkt for el-bil

Circle K Mjøndalen	13 min
Buskerud Storsenter	21 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

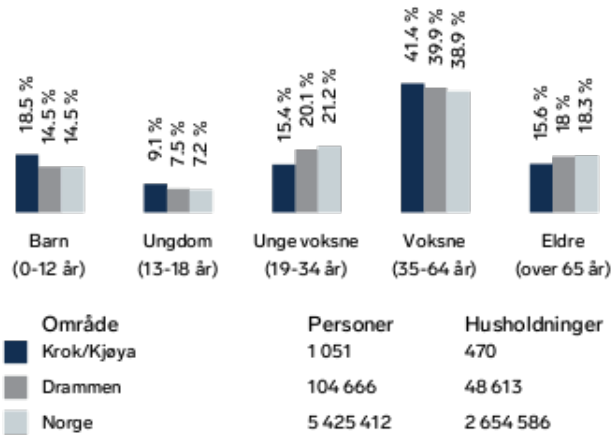
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 67/100

Aldersfordeling



Barnehager

Hatten barnehage (1-5 år)	9 min
77 barn	0.8 km
Vassenga barnehage (0-5 år)	14 min
82 barn	1.2 km
Møllenhof barnehage (1-5 år)	6 min
69 barn	2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Mjøndalen	9 min
Post i butikk	0.8 km
Kiwi Mjøndalen	11 min



Primære transportmidler



1. Egen bil



Trafikk

Lite trafikk 90/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100



Støynivået

Lite støynivå 84/100

Sport

- Veiavangen ungdomsskole aktivitetsa...

Ballspill

4 min

0.4 km
- Mjøndalen Sport

Aktivitetshall, fotball, friidrett, hånd...

10 min

0.9 km
- Family Sports Club Mjøndalen

16 min
- Sporty24 Mjøndalen

17 min

Boligmasse



- 71% enebolig
- 7% rekkehus
- 2% blokk
- 20% annet

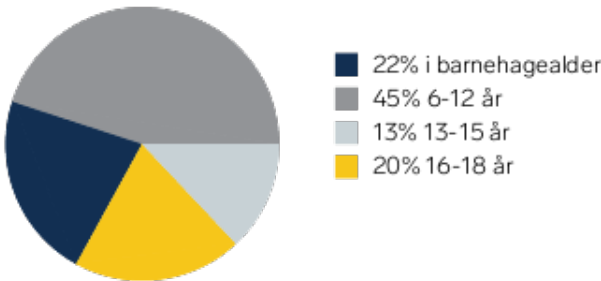
Varer/Tjenester

- Buskerud Storsenter

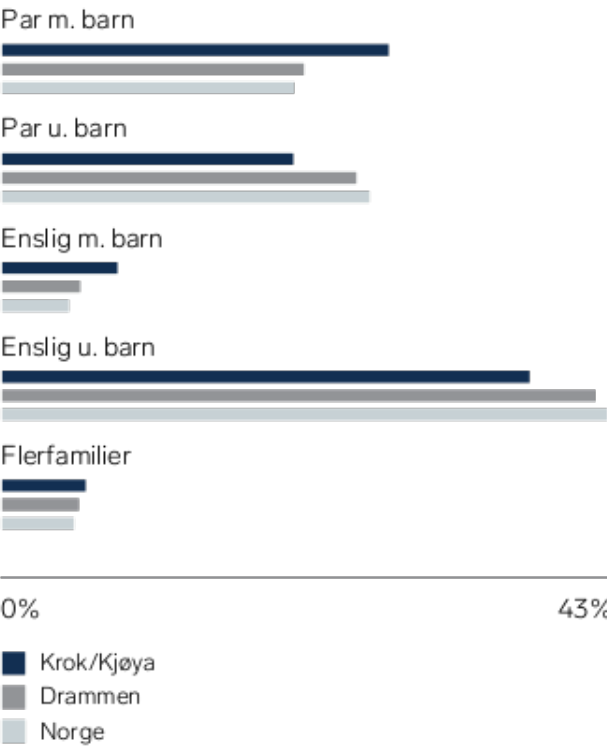
22 min
- Mjøndalen apotek

10 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

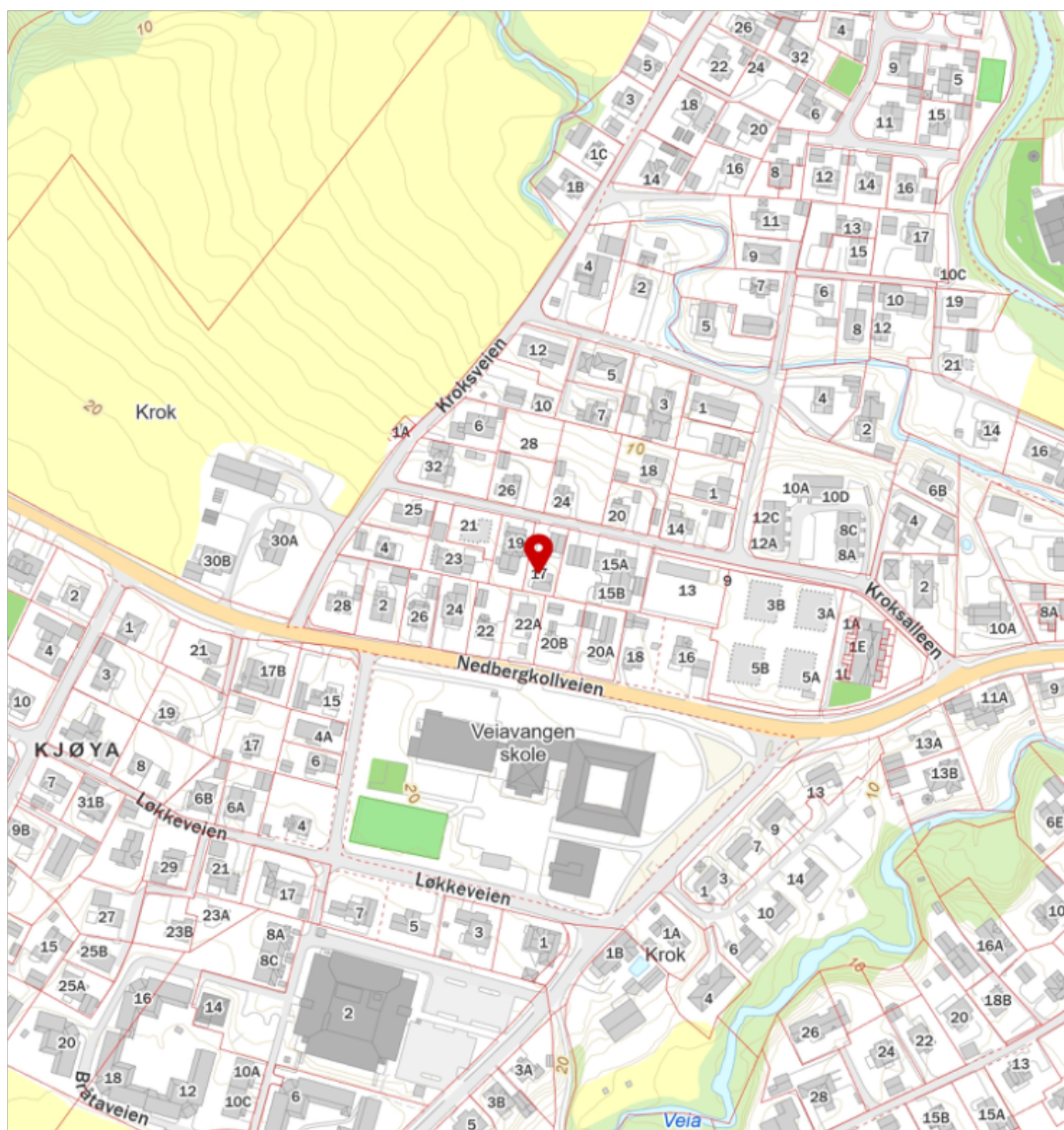


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Kroksalleen 17, 3050 MJØNDALEN

 DRAMMEN kommune

 gnr. 223, bnr. 72

Markedsverdi

4 050 000

Sum areal alle bygg: BRA: 181 m² BRA-i: 136 m²



Befaringsdato: 21.04.2026

Rapportdato: 04.06.2026

Oppdragsnr.: 18021-1453

Eiendomsverdi ref nr: SH1292

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Jahn Otto Benjaminsen



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.

Benjaminsen Takst as

Med over 27 års erfaring i eiendomsbransjen leverer Benjaminsen Takst AS grundige og pålitelige vurderinger av eiendom.

Jeg er REV-godkjent, medlem av NITO og Norsk Takst, og har profesjonsforsikring gjennom Tryg.

Jeg utarbeider tilstandsrapporter i henhold til NS 3600 og sikrer dermed at boligsalget oppfyller gjeldende forskriftskrav. Nøyaktige og grundige takstrapporter er avgjørende for å forebygge konflikter ved kjøp og salg av eiendom.

Jeg utfører et bredt spekter av oppdrag, blant annet:

Tilstandsrapporter, skjønn, skaderapporter, verdi- og lånetakster, overtagelser osv



Medlem av

Norsk takst

Rapportansvarlig

Jahn Otto Benjaminsen
Uavhengig Takstingeniør
jahn.otto@btakst.no
900 48 404



NITO



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. Enkelte forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet kan omtales i rapporten uten at det settes tilstandsgrad, for eksempel forhold ved rekkverk, trapper, og brannsikkerhet.

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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

Dette sammendraget gir kun en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene som er registrert ved befaringen. Det erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapportens enkelte punkter og bygningsdeler må gjennomgås nøye for å få et fullstendig bilde av boligens tekniske tilstand, avvik og utbedringsbehov.

Boligen fremstår som et restaureringsobjekt. De tiltakene og arbeidene som er utført på eiendommen fremstår i flere tilfeller som ufagmessig utført. Dette medfører økt risiko for skjulte skader, feil og mangler, samt mulig forringelse av bygningens tekniske tilstand over tid.

Det er registrert flere bygningsdeler med tilstandsgrad TG2 og TG3, noe som indikerer behov for omfattende vedlikeholds- og utbedringsarbeider.

Det er utført enkelte tiltak i senere tid, herunder utskifting av kledning, etablering av drenering, utskifting av enkelte dører og vinduer, samt innvendige arbeider i utvalgte rom. For flere av disse arbeidene foreligger det ikke tilfredsstillende dokumentasjon. Arbeidene fremstår stedvis som ufagmessig utført, og det kan derfor ikke utelukkes at det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har vært mulig å avdekke ved befaringen.

Det er blant annet registrert utettheter rundt inngangsdør, vinduer med redusert kvalitet og vedlikeholdstilstand, manglende undertak, tegn til fukt- og vanninntrenging i kjeller, samt ufagmessig utførelse av våtromsarbeider fra 2011 og arbeider på det elektriske anlegget. Det er videre observert skjevheter i konstruksjonen, noe som kan være et tegn på setninger eller andre bygningsmessige forhold som bør undersøkes nærmere.

På bakgrunn av de registrerte forholdene anbefales det at rapporten gjennomgås nøye. Kjøper må påregne betydelige kostnader til videre undersøkelser, vedlikehold og utbedringer, og bør ikke undervurdere omfanget av nødvendige tiltak. Særlig bør rapportens enkelte vurderinger, merknader og anbefalinger leses i sin helhet, da sammendraget ikke nødvendigvis omtaler alle forhold av betydning.

Referansenivå

Bygningens referansenivå er basert på oppgitt oppføringstidspunkt og den byggeskikk som var vanlig på oppføringstidspunktet. Teknisk utførelse, materialvalg og overflater er vurdert opp mot forventet standard for bygningens alder.

Bygningsdeler som er utsatt for normal slitasje har normalt en forventet levetid på om lag 15–40 år, avhengig av konstruksjon, materialvalg og vedlikehold. Flere av boligens bygningsdeler nærmer seg eller har passert forventet levetid, og utskifting eller omfattende vedlikehold må derfor påregnes.

Tomannsbolig - Byggeår: 1922

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekket over inngangspartiet er tekket med stålplater.

Det er benyttet kikkert fra bakkenivå for å vurdere de sjekkpunktene som er mulig å observere fra bakken. Siden taket (takkonstruksjon, taktekkning og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige, og derfor er taket besiktiget fra bakkenivå.

Takrenner og nedløp er utført i stål. Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Det gjøres oppmerksom på at renner og nedløp ikke er funksjonsprøvd, og at fallretning ikke er kontrollert.

Rennen over inngangspartiet er av plast. Snøfanger er montert ved inngangspartiet. Beslag er montert på pipe, vinduer og israfter. Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har stående bordkledning. Kledningen ble ifølge eier byttet ca. 2010.

Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Yttervegger er kun visuelt besiktiget fra bakkenivå ved tilfeldige stikkprøver. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.

Valmtak med undertak av bord. Loftsluke med nedfellbar stige.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er av noe varierende alder og kvalitet.

Bygningen har to hovedytterdører av nyere dato.

Bygningen har malt balkongdør i tre i 1. etasje og PVC-dør i 2. etasje.

Balkongdøren i 2. etasje er fra 2017.

Balkong av trekonstruksjon ut fra 1. og 2. etasje. Rekkverk med stående spiler av metall.

Balkong i 1. og 2. etasje på ca. 8,8 kvm. Rekkverkshøyde på ca. 1 meter.

Utvendig ståltrapp av typen svingtrapp.

Det er montert noen markiser på boligen.

INNENDIG

[Gå til side](#)

2. etasje

Innvendig er det gulv av laminat og beleg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

1. etasje

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malt tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe med nye røykrør fra 2016.

Vedovn er installert i både 2. etasje og 1. etasje. Det er en gammel feieluke på loftet og en nyere feieluke i kjelleren.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 03.02.2020 i ovennevnte objekt.

Utvendig kjellerlem/trapp til kjeller. Gulvet er utført i betong, og veggene består av betong/murverk. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig.

Det er malte, slette innedører samt noen profilerte, nyere dører.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Beskrivelse av eiendommen

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad, 1. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Konsekvensen er at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, herunder fuktskader, samt redusert sikkerhet ved eventuelle forsikringsaker.

Rørarbeidet er utført av faglært personell, mens øvrige arbeider er utført av ufaglært personell. Det er tydelige tegn på at arbeidene er utført av ufaglærte, og dette innebærer en risiko med tanke på feil og skader som kan oppstå over tid.

Ved befaring er det ikke kontrollert vegger bak kabinettet eller sluk under kabinettet, da disse ikke var tilgjengelige. Arbeidene på badet er utført ufagmessig.

Veggene har fliser. Taket har panel.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Fall frem til kabinett er målt til 10 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er utført i entre/gang uten at det er påvist unormale forhold. Dette området vurderes ikke som det mest utsatte for fuktbelastning.

Fuktkvotemålinger i konstruksjonen viste 0 vekt%. Måling i bunnsvill er utført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Instrumentet ble sist kalibrert 13.03.2026.

Det presiseres at hulltaking kun representerer en stikkprøve, og at fravær av registrerte funn ikke utelukker fuktforekomster i andre deler av veggkonstruksjonen.

Bad, 2. etasje

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Konsekvensen er at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, herunder fuktskader, samt redusert sikkerhet ved eventuelle forsikringsaker.

Rørarbeidet er utført av faglært personell, mens øvrige arbeider er utført av ufaglært personell. Det er tydelige tegn på at arbeidene er utført av ufaglærte, og dette innebærer en risiko med tanke på feil og skader som kan oppstå over tid.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er utført i entre/gang uten at det er påvist unormale forhold. Dette området vurderes ikke som det mest utsatte for fuktbelastning.

Fuktkvotemålinger i konstruksjonen viste 0 vekt%. Måling i bunnsvill er utført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Instrumentet ble sist kalibrert 13.03.2026.

Det presiseres at hulltaking kun representerer en stikkprøve, og at fravær av registrerte funn ikke utelukker fuktforekomster i andre deler av veggkonstruksjonen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålrum. Det er stålplate ved komfyr og kum.

Gulvet har laminat, og vegger og himling er med malte panelplater.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålrum. Fliser over deler av benken. Opplegg for oppvaskmaskin. Gulv med laminat, vegger med panelplater og malt tapet. Himlingsplater i tak.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjelleren.

Avløpsrørene i boligen består av plast og soil. Plastavløpsledningene var synlige ved befaring.

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon.

Montert to varmepumper.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Det er et sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer, samt et sikringsskap i 1. etasje. Ut fra tilgjengelig dokumentasjon er sikringsskapet fra 2006.

Selger har ikke bebodd leiligheten, og punktene 1–7 under «El-anlegg» i tilstandsrapporten er derfor ikke besvart. Kjøper anbefales å få anlegget kontrollert av kvalifisert elektriker for å verifisere funksjon og sikkerhet.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Kvikkleire kan plutselig miste bæreevnen og bli flytende ved overbelastning eller rystelser. Dette kan medføre at bygninger får skjevheter eller sprekker.

Stedvis synlig grunnmurspapp.

Inngangspartiet er fundamentert på søyler. Grunnmur av betong og tegl. Støpte kjellergulv.

Flat tomt, liten eller ingen fare for utglidning eller ras.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL).

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst noe alder på anlegget. Avløpsledningene er gamle, og synlig vannledning inn i grunnmur er av plast.

Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, noe som medfører økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget. Vann- og avløpsledninger fra boligen og frem til kommunalt tilkoblingspunkt er private, og eier har vedlikeholdsansvar for disse.

Beskrivelse av eiendommen

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker eller tanker på eiendommen.

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

[Gå til side](#)

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt.

Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	181 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	136 m ²
Totalpris	4 050 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

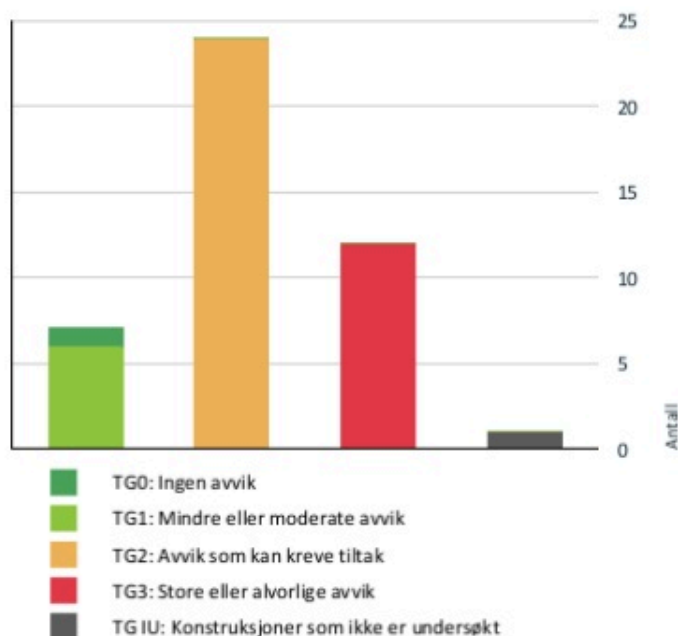
Denne endringen i bruk og planløsning er ikke søkt om eller godkjent av kommunen, og kan derfor være i strid med gjeldende byggeregler og planbestemmelser. Kjøper/eier må være oppmerksom på at kommunen kan kreve retting, tilbakeføring eller godkjenning, noe som kan medføre økonomiske kostnader og forsinkelser ved eventuell framtidig salg eller overdragelse.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

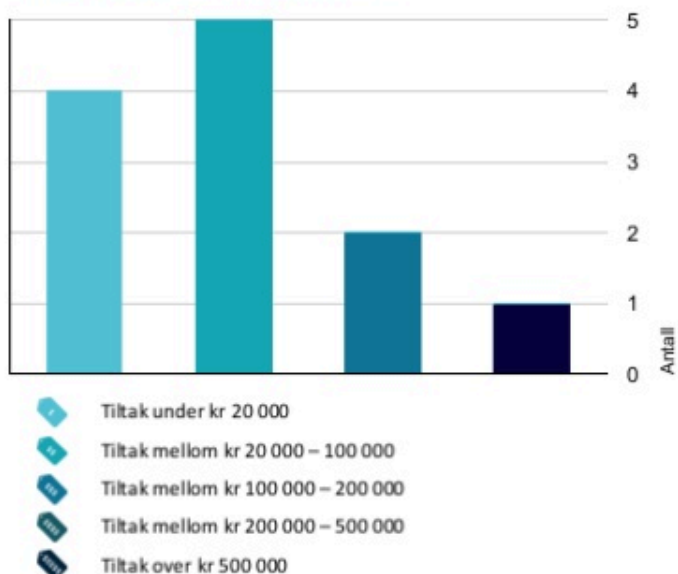
Sammendrag av boligens tilstand

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

Selger er et dødsbo

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og omfatter kun vurderte bygningsdeler som fremgår av rapporten. Tilleggsbygg, som garasje, er ikke tilstandsvurdert.

Boligen er brukt over tid og normal slitasje må påregnes. Slike forhold anses ikke som mangler. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner uten destruktive inngrep, og enkelte områder kan ha vært utilgjengelige.

Rapporten bygger på opplysninger fra eier og observasjoner ved befaring. Boligen var møblert og det er ikke flyttet på inventar. Oppgitte årstall er basert på tilgjengelig informasjon.

Hvitevarer og teknisk utstyr er ikke funksjonstestet.

I henhold til NS 3600 er det kun gitt kostnadsestimat for eventuelle TG 3-avvik. Det er ikke estimert kostnader for TG 2. Det kan generelt finnes materialer på eiendom som defineres som spesialavfall.

F. eks ble det frem til ca. 1980 benyttet asbestholdige materialer i enkelte bygningsdeler og det ble produsert isolerglass som kan inneholde PCB-holdig fugemasse. Asbest og PCB må betraktes som spesialavfall ved eventuell sanering. Årsak til dette er at disse materialene var lovlige å benytte som bygningskomponenter i denne tidsperioden. Konsekvens er merkostnad ved sanering.

Forberedelser og gjennomføring av befaring
Det ble sendt ut ordrebekreftelse før befaring med informasjon om at boligen/leiligheten skulle klargjøres for gjennomføring av nødvendige undersøkelser. Klargjøringen ble ikke gjennomført som forutsatt, og enkelte områder lot seg derfor ikke besiktige. Forholdet kan ha betydning for vurderingen av enkelte bygningsdeler. Det tas forbehold om at skjulte avvik eller skader kan forekomme i områder som ikke var tilgjengelige ved befaringen. Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Det er fra loftet observert at det ikke er lagt noe fom for undertak mellom undertaket og taksteinen. Dette vil, under gitte værforhold, kunne gi lekkasjer inn på loftet og forårsake fuktskader over tid.

Se nærmere beskrivelser under takkonstruksjon/loft.

Kostnadsestimat: Over 500 000



Utvendig > Nedløp og beslag - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/bslag er passert.

Renner og nedløp ved boligens bakside må skiftes for å opprettholde funksjonen.

Det mangler nedløp på renne ved boligens bakside. Byggverk eller deler av byggverk skal utføres slik at det ikke er fare for nedfall som kan skade mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de, under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster, ikke faller ned. Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er avvik:

Isolasjonen på loftet er begrenset, og ventilasjonen er svak, noe som øker risikoen for isdannelse ved takrennene i den kalde årstiden.

Loftstrappen har utettheter og er i dårlig stand, noe som medfører trekk.

Det er spor etter treinnsekter stedvis i undertaket.

Undertaket er ikke tett, og det er synlige utettheter og glipper, noe som gir økt risiko for lekkasjer.

Deler av loftet over inngangspartiet lot seg ikke besiktige eller kontrollere, da denne delen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Årsaken er manglende adkomst til dette området.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Noen av vinduene er punkterte. Ufagmessig tetting og utførelse av innvendige karmar

Det er observert fukt i vinduskarmar på badet og vindfanget i 2. etasje, samt på badet i 1. etasje og på ett av soverommene i underetasjen.

Kjellervinduene må skiftes, og det må påregnes utbedring av flere av vinduene.

Det er påvist råte på ett vindu, og karmar og rammer er slitt på de eldre vinduene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er utettheter under og rundt den ene døren i 1. etasje, noe som kan medføre trekk og økt risiko for skadedyr.

Loddhøyden på døren i 2. etasje er ca. 1,94 m.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Dører - Balkong

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbord og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er avvik:

Balkongdøren i 1. etasje er slitt.

Det er utettheter mot beslag og kledning, noe som kan medføre lekkasjer, trekk og skader over tid. Dørene er ufagmessig montert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Tiltaksplater og tetting av balkongen i 2. etasje bør kontrolleres, da det ikke er tett mellom platene på balkongen i 2. etasje og vegg.

Det er behov for utbedring av innfesting av balkongene samt fundamentene.

Det er nylig montert beslag under terrassedøren som er feilmontert og vil medføre lekkasjer og fuktskader i yttervegg.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er knirk i gulvene.

2. etasje:

Målt ca. 30 mm avvik i stue og ca. 20 mm avvik på en lengde på 2 m. Målt ca. 24 mm avvik på et soverom.

1. etasje:

Målt ca. 29 mm avvik i stue på en lengde på ca. 2 m. Målt ca. 14 mm avvik på kjøkken. Målt ca. 20 mm avvik i gang.

Det må opplyses om at 1. etasje var fullt møblert, og at større avvik derfor kan forekomme.

I stubbloftet i kjeller er det påvist angrep etter treinnsekter samt svekkelser/skader på stubbloft og treverk.

Deler av himlingen i kjeller er kledd med nyere panel.

Målt ca. 10 % fuktighet i stubbloftet i kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er avvik:

Det er synlig vann på deler av gulvet i ett av rommene i kjelleren.

Det er sprekker og skader i murene/grunnmuren. Kjelleren var fullastet ved befaring, og det må ryddes for å kunne gjennomføre ytterligere kontroll og vurdere skadeomfanget.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er avvik:

Dreneringens tilstand er ikke kontrollert ved oppgraving. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og opplysninger fra eier. Det er stedvis manglende og dårlig innfesting i topp av pappen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det er avvik:

Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen. Det er sprekker og skader i grunnmuren som bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad, 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke klargjort eller mulig å besiktige ved befaring.

Det er ingen synlig membran ved rørgjennomføringer eller ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Under 20 000



KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Tomteforhold > Oljetank

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panelen er stedvis slitt.

Det er registrert utettheter rundt dører og lignende, noe som kan medføre risiko for skader på sikt.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er malingsflekker, sprekker i belegget og slitt laminat. Stedvis er det glipper mot terskler og lister.

Det er utført noe malingsarbeid i senere tid, men dette er ufagmessig utført.



Innvendig > Overflater - 1. etasje.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er sprekker i himlingen i ett rom, samt noen sprekker på veggene på barnerommene.

Noe glippe og behov for overflatebehandling av karmen og lister må påregnes.

Det må påregnes stedvis oppussing i enkelte rom.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Risikovurdering fra tilsyn utført i 2020:

For alle anlegg hvor det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Dette anlegget er vurdert til å ligge i risikoklasse 2, noe som innebærer at neste tilsyn vil bli gjennomført om 4 år.

Eier opplyser at forrige leietaker i 2. etasje ikke brukte vedovnen, da de opplevde røyklukt inne ved bruk. Årsaken til dette er ikke avklart, og det kan skyldes enten brukerfeil eller en feil ved anlegget.

I 1. etasje har vedovnen vært i bruk uten problemer, og uten at det har vært merket røyklukt i 2. etasje.

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

Det er avvik:

Dørene er slitte. Dør med glass har sprekk øverst i hjørnet.

Døren inn til alkoven må utbedres og er trang.

Stedvis må det påregnes noe justering og vedlikehold på innvendige dører.

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

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

På generelt grunnlag anbefales det at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet. Det er utført stikkprøvekontroller i kjeller og under kjøkkenbenker. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på deler av anlegget som ikke er kontrollert.

Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av hele røropplegget for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

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

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg og installasjoner kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer og andre skader over tid.

I kjelleren observeres det at avløpet består av eldre soilrør. I leilighetene er det synlig avløp av plast med ukjent alder.

Lufting av anlegget lot seg ikke kontrollere, da dette er utført i takkonstruksjonen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Leietaker opplyser at det noen ganger kan høres gurgling i rørene når vannet renner eller vaskemaskiner benyttes i etasjene over.

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

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

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

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

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

Det er avvik:

Alder og tilstand på bygningsdelen er ukjent, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Det anbefales å engasjere en profesjonell rørlegger eller inspektør for en grundig vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle svakheter eller tegn på slitasje.

Våtrom > 1. etasje > Bad, 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Noen sprukne fuger i hjørnene og ufagmessig arbeid er utført. Det er også noe slitasje på listverk ved dør.

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

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nivået på topp flis ved terskel og topp slukrist er under 25 mm.

Det er noe flissprang.

Det er ikke benyttet silikonfuger ved overgang mellom gulv og vegg.

Gjennomføringen av rør ved klosett er ikke tett.

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

Det er avvik:

Dosetet er løst.

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad, 1. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken, 1. etasje > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er observert noe mugg i silikonfugen ved vasken, samt noe slitasje på deler av sokkelen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken, 1. etasje > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er avvik:
Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet.
Det anbefales å vurdere utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Våtrom > 2. etasje > Bad, 2. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er utført noe ufagmessig arbeid i hjørner og belistning.
Vinduet er plassert nær våtsone, men det benyttes dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader.

Våtrom > 2. etasje > Bad, 2. etasje > Overflater Gulv [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:
Det er påvist ufagmessige silikonfuger.
Det er også noe flissprang på gulvflisene.

Våtrom > 2. etasje > Bad, 2. etasje > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Det er avvik:
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Krav til dokumentasjon har variert over tid, og manglende dokumentasjon er derfor ikke uvanlig for anlegg fra denne perioden. Manglende dokumentasjon innebærer likevel en økt risiko for skjulte feil og skader.
Det er ingen synlig membran ved rørgjennomføringer i gulv.

Våtrom > 2. etasje > Bad, 2. etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Det er observert noe fuktskader på innredningen over plassen til vaskemaskinen

Våtrom > 2. etasje > Bad, 2. etasje > Ventilasjon [Gå til side](#)
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken, 2. etasje > Overflater og innredning [Gå til side](#)
Det er avvik:
Løs dekklist ved den ene kanten av benkeplaten.
Det er noe ufagmessig montering av kjøkkeninnredningen, samt noe malingsøl.

Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken, 2. etasje > Avtrekk [Gå til side](#)
Det er avvik:
Kanalen på loftet må isoleres for å hindre varmetap og kondensdannelse.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

 Det er tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Eier opplyser at det er foretatt radonmåling med akseptable verdier, men dette er ikke dokumentert. Det er krav om dokumentasjon på tilfredsstillende radonverdier ved utleie.

Det mangler håndlist i nederste del av ståltrappen.

Brannslukningsapparatene/-utstyret er av eldre dato og bør skiftes ut.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1922

Kommentar

Byggeåret er basert på antagelser, og det er dermed usikkert når bygget er oppført.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Tilbygg / modernisering

2011	Baderom	Det ble gjort om fra ett bad til to, ca. 2011 (?). Hvorpå det eksisterende ble flyttet, så alt ble nytt. Faglært Rørlegger Vidar Solli har tatt seg av rør opplegget, imens resten er gjort av ufaglært.
2010	Kledning/trapp/v indu/balkong	Kledning og etterisolering i 2010/2011 Skiftet ut noen ødelagte bord i ettertid. Byttet vinduene i 2 etasjen på hovedsoverom, bygget terrasene på begge etasjene. satt opp spiraltrappa ute Utført av Miljøstål as, Arvid Borgersen
	Drenering	Drenert rundt hele boligen / kjelleren. Utført av Knut Nesblom. Alder ukjent
2011	El-anlegg	Utført av både ufaglærte og faglærte
2011	Rør	Flyttet rørene etter badet nede ble flyttet og ordnet nytt røropplegg opp til bad i 2 etg. Utført av Vidar Solli Rørlegger
Deler av arbeidene er opplyst å være utført som ufaglært arbeid. Dette anses å medføre betydelig risiko for at arbeidene ikke er utført i henhold til gjeldende tekniske forskrifter og anerkjent byggeskikk. Slike avvik kan medføre svekket funksjon, redusert levetid og økt sannsynlighet for skjulte feil og mangler. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer. Opplysningene er basert på selgers egenerklæring.		

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taktekket over inngangspartiet er tekket med stålplater.

Det er benyttet kikkert fra bakkenivå for å vurdere de sjekkpunktene som er mulig å observere fra bakken. Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det var ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige, og derfor er taket besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Tilstandsrapport

Det er fra loftet observert at det ikke er lagt noe form for undertak mellom undertaket og taksteinen. Dette vil, under gitte værforhold, kunne gi lekkasjer inn på loftet og forårsake fuktskader over tid.

Se nærmere beskrivelser under takkonstruksjon/loft.

Konsekvens/tiltak

- En ikke-fagmessig utførelse vil sannsynligvis kreve hyppigere reparasjoner og vedlikehold. Regelmessig vedlikehold og inspeksjon er også viktige tiltak for å sikre at disse systemene fungerer effektivt over tid.
- Lokal utbedring må utføres.

Det bør etableres korrekt undertak mellom takstein og takkonstruksjon for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fukt og vanninntrenging.

Manglende undertak medfører økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen og omkringliggende bygningsdeler, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og redusert levetid på taket. Kostnadsestimat bør innhentes før utbedring.

Kostnadsestimat: Over 500 000



TG 1 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i stål. Beslag og takrenner er besiktiget fra bakkenivå av sikkerhetsmessige årsaker. Det gjøres oppmerksom på at renner og nedløp ikke er funksjonsprøvd, og at fallretning ikke er kontrollert.

TG 3 Nedløp og beslag - 2

Beskrivelse

Rennen over inngangspartiet er av plast. Snøfanger er montert ved inngangspartiet. Beslag er montert på pipe, vinduer og israfter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Renner og nedløp ved boligens bakside må skiftes for å opprettholde funksjonen.

Det mangler nedløp på renne ved boligens bakside.

Byggverk eller deler av byggverk skal utføres slik at det ikke er fare for nedfall som kan skade mennesker, dyr eller utstyr. Fasadematerialer må utføres og festes slik at de, under forekommende klimatiske forhold og dimensjonerende laster, ikke faller ned. Byggverket skal sikres slik at is og snø ikke kan falle ned på steder hvor personer kan oppholde seg.

Konsekvens/tiltak

- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Renner og nedløp ved boligens bakside bør skiftes, og manglende nedløp må monteres for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktskader på grunnmur og fasade, samt økt risiko for telehiv og frostskaader.

Det er også risiko for at is og snø kan falle ned og skade personer, dyr eller utstyr dersom nødvendige tiltak ikke gjennomføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har tømmerkonstruksjon. Fasaden har stående bordkledning. Kledningen ble ifølge eier byttet ca. 2010.

Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Yttervegger er kun visuelt besiktiget fra bakkenivå ved tilfeldige stikkprøver. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panelen er stedvis slitt.

Det er registrert utettheter rundt dører og lignende, noe som kan medføre risiko for skader på sikt.

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.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Panelen bør overflatebehandles og eventuelt skiftes ut der den er mest slitt, for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fuktskader og råte i underliggende konstruksjoner.

Manglende lufting i nedre kant av kledningen bør utbedres for å sikre tilstrekkelig uttørring og redusere risikoen for skjulte skader.

Utettheter rundt dører og lignende bør tettes for å forhindre inntrenging av vann, som over tid kan føre til skader på veggkonstruksjonen.



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Valmtak med undertak av bord. Loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Isolasjonen på loftet er begrenset, og ventilasjonen er svak, noe som øker risikoen for isdannelser ved takrennene i den kalde årstiden.

Loftstrappen har utettheter og er i dårlig stand, noe som medfører trekk.

Det er spor etter treinnsektekter stedvis i undertaket.

Undertaket er ikke tett, og det er synlige utettheter og glipper, noe som gir økt risiko for lekkasjer.

Deler av loftet over inngangspartiet lot seg ikke besiktige eller kontrollere, da denne delen ikke er tilgjengelig for inspeksjon. Årsaken er manglende adgang til dette området.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør etableres bedre ventilasjon og isolasjon på loftet for å redusere risikoen for fuktskader, isdannelser og trekk.

Loftstrappen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre varmetap og trekk.

Undertaket må tettes og utettheter utbedres for å forhindre vanninntrenging og ytterligere skader på takkonstruksjonen.

Det bør gjennomføres kontroll og eventuelt behandling mot treinnsektekter for å unngå ytterligere skade.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, råte, varmetap, isdannelser og ytterligere skade fra treinnsektekter.

Deler av loftet over inngangspartiet lot seg ikke besiktige, og det anbefales nærmere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader. Manglende tilgang gir økt usikkerhet om tilstanden i denne delen av konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Fuktskader i undertaket på loft



Råte i deler av konstruksjonen

Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er av noe varierende alder og kvalitet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Tilstandsrapport

- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Noen av vinduene er punkterte. Ufagmessig tetting og utførelse av innvendige karmar

Det er observert fukt i vinduskarmar på badet og vindfanget i 2. etasje, samt på badet i 1. etasje og på ett av soverommene i underetasjen.

Kjellervinduene må skiftes, og det må påregnes utbedring av flere av vinduene.

Det er påvist råte på ett vindu, og karmar og rammer er slitt på de eldre vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.

Vinduer med fukt- og råteskader samt punkterte glass bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kjellervinduene må skiftes for å sikre tilfredsstillende funksjon og forhindre inntrenging av fukt og kulde.

Vanskelig betjente vinduer og sprekker i treverket bør utbedres for å sikre god brukervennlighet og forhindre ytterligere skader.

Tegn på innvendig kondensering kan tyde på dårlig isolasjon eller ventilasjon, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og redusert inneklimate.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Slitte vinduer



Dårlige kjellervinduer



Råte på et vindu i 2. etasje

TO 3 Dører

Beskrivelse

Bygningen har to hovedytterdører av nyere dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utettheter under og rundt den ene døren i 1. etasje, noe som kan medføre trekk og økt risiko for skadedyr.

Loddhøyden på døren i 2. etasje er ca. 1,94 m.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det bør utføres tiltak for å tette utettheter under og rundt døren i 1. etasje for å unngå trekk og redusere risikoen for inntrenging av skadedyr.

Loddhøyden på døren i 2. etasje bør vurderes, da lav høyde kan medføre økt risiko for hodeskader ved passering.

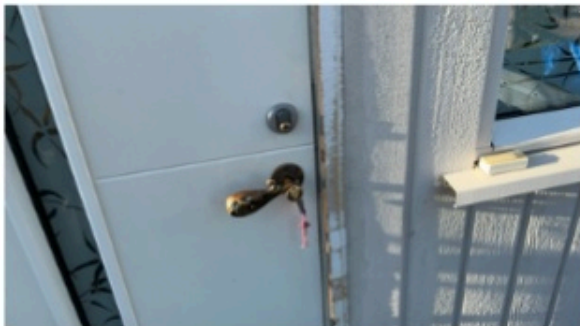
Kostnadsestimat: Under 20 000



Åpent under dør i 1. etasje



Ikke tettet rundt dør i 1. etasje



Dører - Balkong

Beskrivelse

Bygningen har malt balkongdør i tre i 1. etasje og PVC-dør i 2. etasje.
Balkongdøren i 2. etasje er fra 2017.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Balkongdøren i 1. etasje er slitt.

Det er utettheter mot beslag og kledning, noe som kan medføre lekkasjer, trekk og skader over tid.

Dørene er ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør ettersees og monteres på nytt av fagperson for å sikre korrekt tetting mot beslag og kledning.
Ufagmessig montering medfører økt risiko for lekkasjer, trekk og fremtidige skader på bygningsdeler.
Det anbefales å utbedre utettheter for å unngå fuktskader og redusert komfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Beslag er feilmontert

TO 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong av trekonstruksjon ut fra 1. og 2. etasje. Rekkverk med stående spiler av metall.
Balkong i 1. og 2. etasje på ca. 8,8 kvm. Rekkverkshøyde på ca. 1 meter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tiltaksplater og tetting av balkongen i 2. etasje bør kontrolleres, da det ikke er tett mellom platene på balkongen i 2. etasje og veggen.
Det er behov for utbedring av innfesting av balkongene samt fundamentene.
Det er nylig montert beslag under terrassedøren som er feilmontert og vil medføre lekkaser og fuktskader i yttervegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltaksplater og tetting mellom balkongplatene og veggen i 2. etasje bør kontrolleres og utbedres for å hindre vanninntrengning i konstruksjonen.

Innfesting og fundamenter for balkongene må utbedres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og forhindre skader på bygningen.
Manglende utbedring kan føre til fuktskader, råte og redusert sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Beslag undr terrassedøren er ikke montert riktig.



TO 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Utvendig ståltrapp av typen svingtrapp.



1 TG 1 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Det er montert noen markiser på boligen.

INNENDIG

2 TG 2 Overflater

Beskrivelse

2. etasje

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er malingsflekker, sprekker i belegg og slitt laminat. Stedvis er det glipper mot terskler og lister.

Det er utført noe malingsarbeid i senere tid, men dette er ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

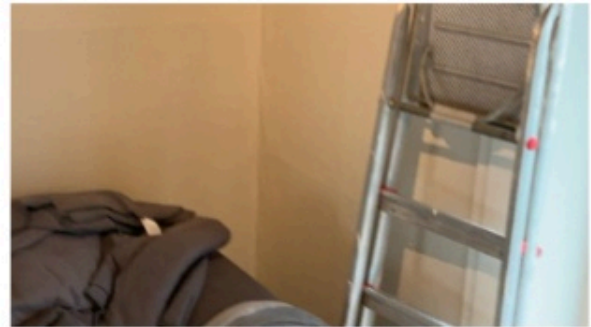
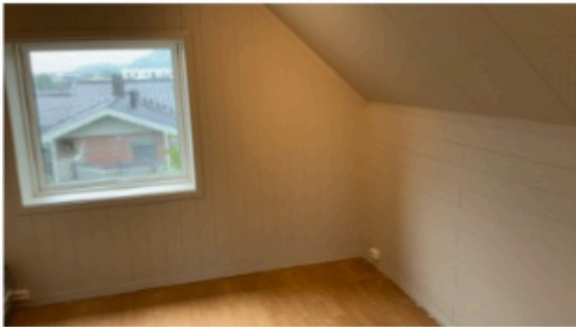
- Tiltak:

Overflater bør utbedres eller skiftes for å lukke avviket.

Det er utført malingsarbeid som er ufagmessig, noe som kan medføre redusert kvalitet, dårligere holdbarhet og økt risiko for skjulte feil.

Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt utbedres av fagperson for å sikre tilfredsstillende resultat og redusere risiko for fremtidige skader.

Tilstandsrapport



Eier opplyser at gulvene skal males før salg.

Overflater - 1. etasje.

Beskrivelse

1. etasje

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel, malt tapet og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er sprekker i himlingen i ett rom, samt noen sprekker på veggene på barnerommene.

Noe glippe og behov for overflatebehandling av karmen og lister må påregnes.

Det må påregnes stedvis oppussing i enkelte rom.

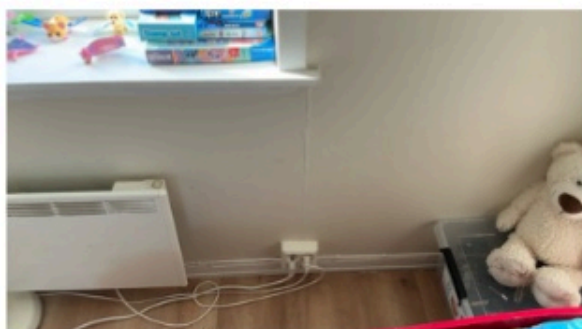
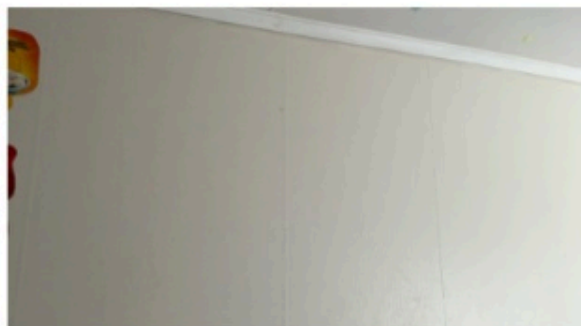
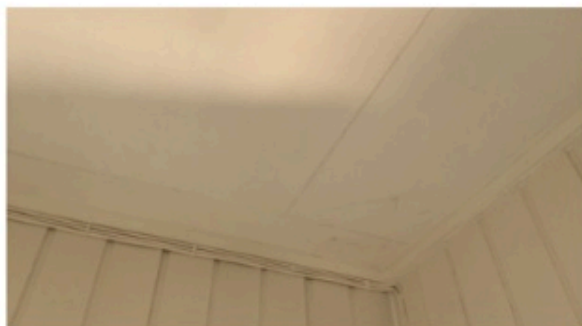
Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Sprekker i himling og vegger bør utbedres, og det bør utføres nødvendig overflatebehandling av karmen og lister.

Stedvis oppussing må påregnes for å opprettholde funksjon og estetikk, samt forhindre videre forringelse av overflater.

Tilstandsrapport



Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

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.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er avvik:

Det er knirk i gulvene.

2. etasje:

Målt ca. 30 mm avvik i stue og ca. 20 mm avvik på en lengde på 2 m. Målt ca. 24 mm avvik på et soverom.

1. etasje:

Målt ca. 29 mm avvik i stue på en lengde på ca. 2 m. Målt ca. 14 mm avvik på kjøkken. Målt ca. 20 mm avvik i gang.

Det må opplyses om at 1. etasje var fullt møblert, og at større avvik derfor kan forekomme.

I stubbloftet i kjeller er det påvist angrep etter treinnsekter samt svekkelser/skader på stubbloft og treverk.

Deler av himlingen i kjeller er kledd med nyere panel.

Målt ca. 10 % fuktighet i stubbloftet i kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av høydeforskjeller og knirk i gulvene for å oppnå bedre komfort og funksjon.

Videre bør det gjennomføres tiltak mot angrep av treinnsekter og utbedring av skader på stubbloft og treverk i kjeller for å hindre videre forringelse av konstruksjonen.

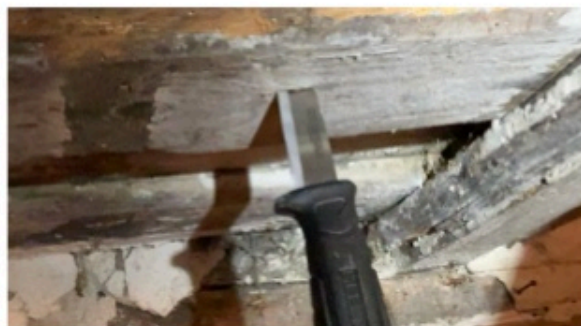
Fukttinnholdet i stubbloftet bør følges opp over tid, da forhøyede verdier kan føre til råte- og soppdannelse, noe som kan svekke bæreevnen og medføre økte vedlikeholdskostnader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Bilde av soverom som er målt i 2. etasje.



Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med nye røykrør fra 2016.

Vedovn er installert i både 2. etasje og 1. etasje. Det er en gammel feieluke på loftet og en nyere feieluke i kjelleren.

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 03.02.2020 i ovennevnte objekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Risikovurdering fra tilsyn utført i 2020:

For alle anlegg hvor det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Dette anlegget er vurdert til å ligge i risikoklasse 2, noe som innebærer at neste tilsyn vil bli gjennomført om 4 år.

Eier opplyser at forrige leietaker i 2. etasje ikke brukte vedovnen, da de opplevde røyklukt inne ved bruk. Årsaken til dette er ikke avklart, og det kan skyldes enten brukerfeil eller en feil ved anlegget.

I 1. etasje har vedovnen vært i bruk uten problemer, og uten at det har vært merket røyklukt i 2. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å undersøke årsaken til røyklukt ved bruk av vedovn i 2. etasje, for å avklare om det foreligger feil ved anlegget eller om det skyldes brukerfeil.

Videre bør regelmessig tilsyn gjennomføres i henhold til risikovurderingen fra feiervesenet, for å redusere risikoen for brann og sikre at fyringsanlegget fungerer trygt og forskriftsmessig.

Manglende oppfølging kan medføre økt fare for brann og skader på bygningen.

Tilstandsrapport



Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Utvendig kjellerlem/trapp til kjeller. Gulvet er utført i betong, og veggene består av betong/murverk. Det er ikke foretatt hulltaking, da rommets konstruksjon vurderes å gjøre dette unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er avvik:

Det er synlig vann på deler av gulvet i ett av rommene i kjelleren.

Det er sprekker og skader i murene/grunnmuren.

Kjelleren var fullastet ved befaring, og det må ryddes for å kunne gjennomføre ytterligere kontroll og vurdere skadeomfanget.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- 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.

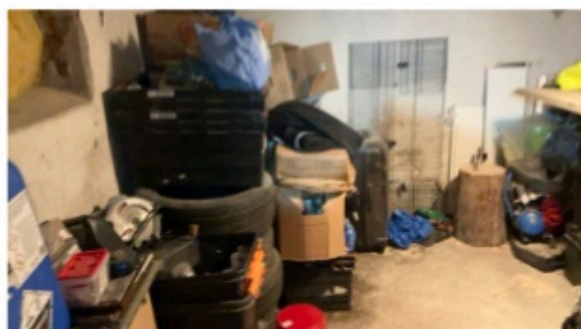
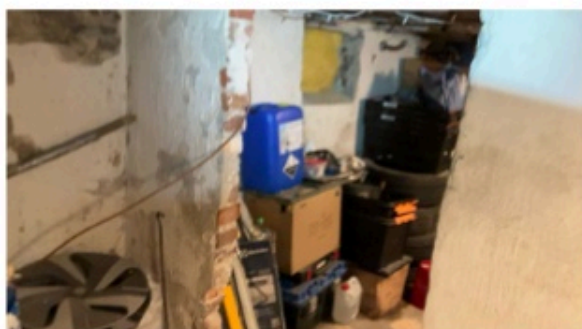
Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser etter at kjelleren er ryddet, for å vurdere skadeomfanget og årsaken til fuktinntrengningen.

Sprekker og skader i murene/grunnmuren bør utbedres for å hindre videre vanninntrenging og redusere risikoen for fuktskader, sopp- og råteutvikling, samt forringelse av konstruksjonen.

Tiltak for å bedre drenering og fuktsikring bør vurderes for å unngå ytterligere skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, slette innedører samt noen profilerte, nyere dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er slitte. Dør med glass har sprekk øverst i hjørnet.

Døren inn til alkoven må utbedres og er trang.

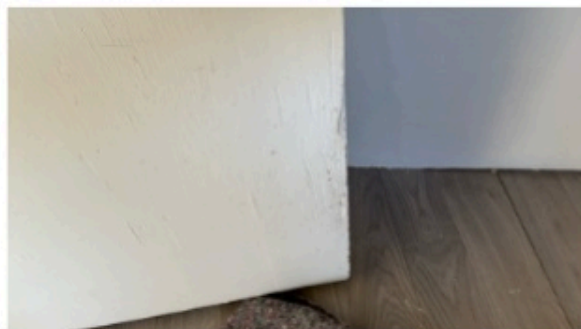
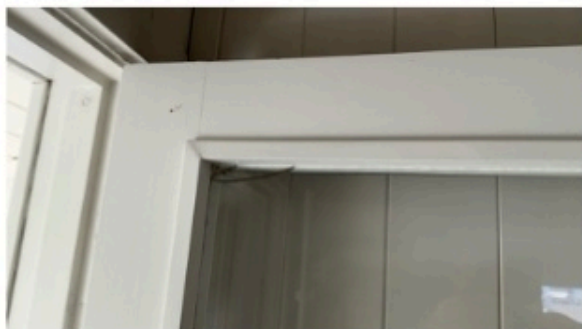
Stedvis må det påregnes noe justering og vedlikehold på innvendige dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres nødvendig vedlikehold og justering av innvendige dører, inkludert utbedring av sprekk i glassdør og utbedring av dør inn til alkoven.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan det føre til redusert funksjon, økt slitasje og mulig skade på dører og omkringliggende konstruksjoner.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Konsekvensen er at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, herunder fuktskader, samt redusert sikkerhet ved eventuelle forsikringssaker.

Rørarbeidet er utført av faglært personell, mens øvrige arbeider er utført av ufaglært personell. Det er tydelige tegn på at arbeidene er utført av ufaglærte, og dette innebærer en risiko med tanke på feil og skader som kan oppstå over tid. Ved befaring er det ikke kontrollert vegger bak kabinettet eller sluk under kabinettet, da disse ikke var tilgjengelige. Arbeidene på badet er utført ufagmessig.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noen sprukne fuger i hjørnene og ufagmessig arbeid er utført. Det er også noe slitasje på listverk ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

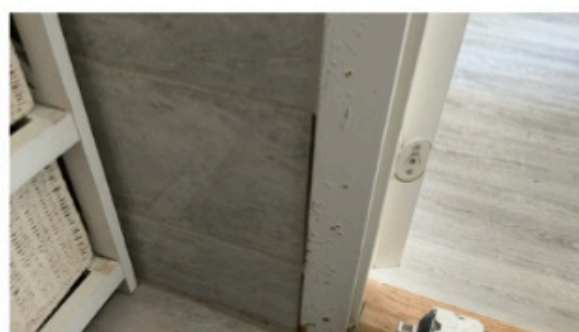
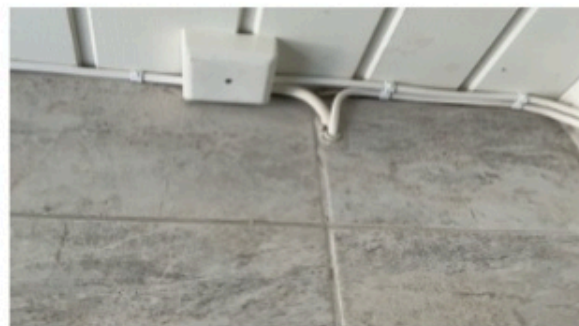
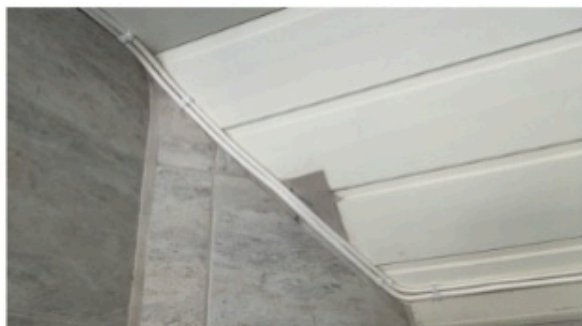
Sprukne fuger i hjørnene bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og videre skade på konstruksjonen.

Ufagmessig utført arbeid bør rettes opp for å sikre varige og forskriftsmessige overflater.

Slitt listverk ved dør bør utbedres for å opprettholde god tetthet og estetikk.

Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for fuktskader, redusert levetid på overflater og mulig videre forringelse av bygningsdelen.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

TO 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Fall frem til kabinett er målt til 10 mm.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Nivået på topp flis ved terskel og topp slukrist er under 25 mm.

Det er noe flissprang.

Det er ikke benyttet silikonguger ved overgang mellom gulv og vegg.

Gjennomføringen av rør ved klosettet er ikke tett.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull i flis ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

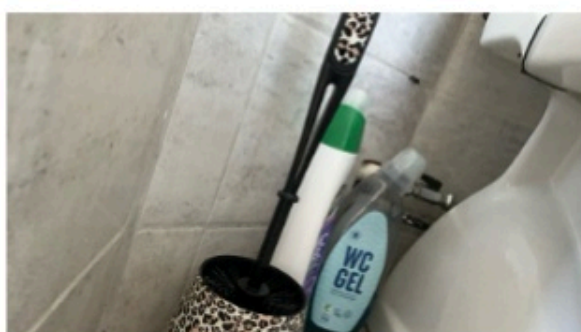
Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk og utbedres der det er bom under fliser, for å redusere risiko for vannansamling og lekkasjer til underliggende konstruksjoner.

Silikonguger bør etableres i overgang mellom gulv og vegg for å hindre vanninntrengning.

Gjennomføringen ved klosettet må tettes for å unngå lekkasjer og fuktskader.

Flissprang bør utbedres for å redusere risiko for skader og forenkle renhold.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk var ikke klargjort eller mulig å besiktige ved befaring.

Det er ingen synlig membran ved rørgjennomføringer eller ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

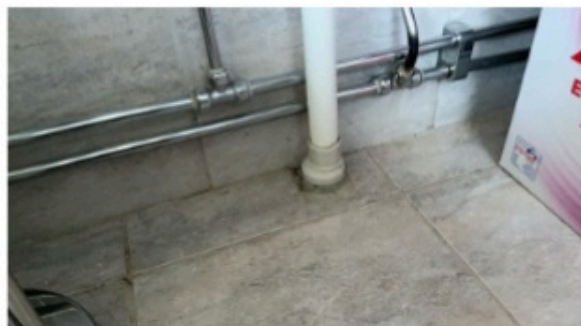
- Feilmontering eller tett sluk kan føre til lekkasjer, som ofte sprer seg til tilstøtende rom eller etasjer.
 - Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
 - Det må innhentes dokumentasjon.
 - Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tiliggende rom/konstruksjoner.
- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran og tettesjikt, samt utførelse rundt rørgjennomføringer.
- Sluket må gjøres tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.
- Utbedring av utettheter rundt rørgjennomføringer bør gjennomføres for å redusere risiko for fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen av manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse er økt fare for vannlekkasje og fuktskader, som kan medføre kostbare reparasjoner.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Sluk under kabinett ikke besiktiget.



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dosetet er løst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dosetet bør festes eller byttes for å unngå videre slitasje og risiko for skade på sanitærutstyret. Løst dosete kan føre til ubehag ved bruk og økt fare for personskade.



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren. Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og øker risikoen for fuktskader og soppdannelse på grunn av høy luftfuktighet over tid.



1. ETASJE > BAD, 1. ETASJE

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i entre/gang uten at det er påvist unormale forhold. Dette området vurderes ikke som det mest utsatte for fuktbelastning.

Fuktvotemålinger i konstruksjonen viste 0 vekt%. Måling i bunnsvill er utført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Instrumentet ble sist kalibrert 13.03.2026.

Det presiseres at hulltaking kun representerer en stikkprøve, og at fravær av registrerte funn ikke utelukker fuktforekomster i andre deler av veggkonstruksjonen.



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

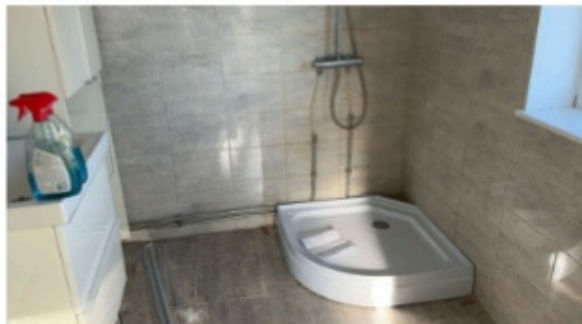
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse. Konsekvensen er at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Dette medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, herunder fuktskader, samt redusert sikkerhet ved eventuelle forsikringssaker.

Rørarbeidet er utført av faglært personell, mens øvrige arbeider er utført av ufaglært personell. Det er tydelige tegn på at arbeidene er utført av ufaglærte, og dette innebærer en risiko med tanke på feil og skader som kan oppstå over tid.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er utført noe ufagmessig arbeid i hjørner og belistning.

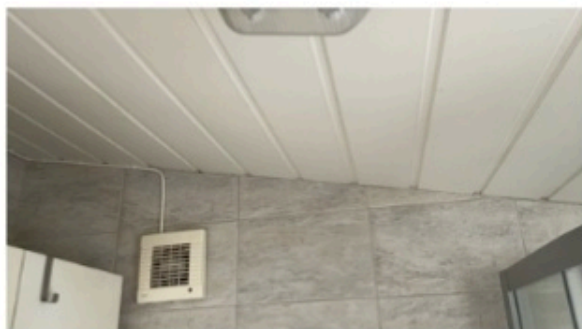
Vinduet er plassert nær våtsone, men det benyttes dusjkabinett, noe som reduserer risikoen for fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er utført noe ufagmessig arbeid i hjørner og belistning. Konsekvensen av dette er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og fremtidige skader. Det anbefales at utførelsen vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

Vinduet er plassert nær våtsone. Selv om bruk av dusjkabinett reduserer risikoen for fuktskader, bør tilstanden overvåkes jevnlig for å oppdage eventuelle tegn til fukt tidlig.



Mangler noe belistning

2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

Rommet har elektriske varmekabler. Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulvet fra dørterskel til topp slukrist.

Årstall: 2011

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

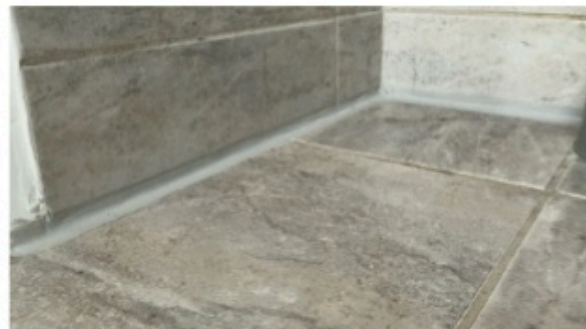
Det er påvist ufagmessige silikonfuger.
Det er også noe flissprang på gulvflisene.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør utføres utbedring av de ufagmessige silikonfugene og flissprangene for å sikre tilstrekkelig tetthet og redusere risikoen for vanninntrenging og skader på underliggende konstruksjoner.

Dersom tiltak ikke utføres, øker risikoen for fuktskader, redusert levetid på gulvet og videre skadeutvikling.



Ufagmessig silikonfuger



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TO-2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran og sluk. Krav til dokumentasjon har variert over tid, og manglende dokumentasjon er derfor ikke uvanlig for anlegg fra denne perioden. Manglende dokumentasjon innebærer likevel en økt risiko for skjulte feil og skader.

Det er ingen synlig membran ved rørgjennomføringer i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

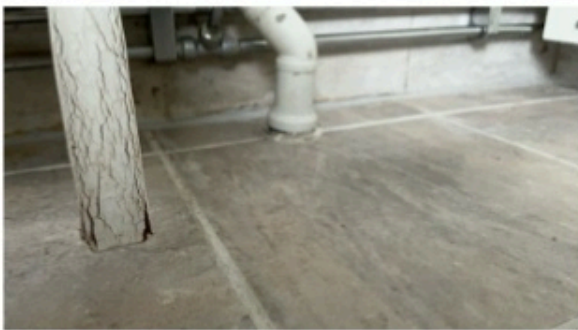
Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av membran og sluk for å redusere usikkerheten rundt utførelsen.

Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for skjulte feil og skader, samt at det kan være utilstrekkelig tetting ved rørgjennomføringer, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

Tilstandsrapport



Synlig membran i sluk.



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

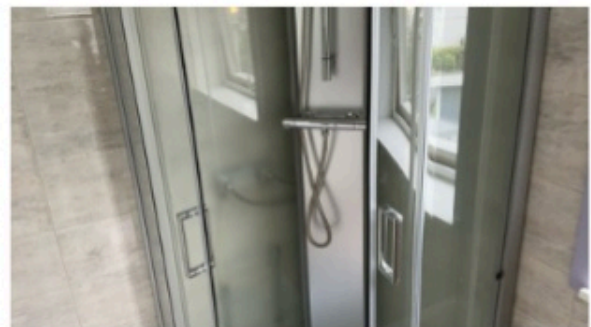
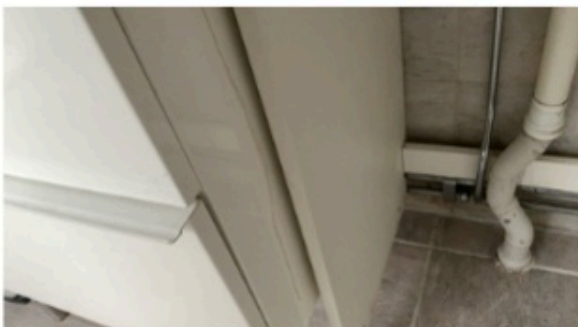
- Det er avvik:

Det er observert noe fuktskader på innredningen over plassen til vaskemaskinen

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utbedres fuktskader på innredningen over plassen til vaskemaskinen for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for mugg- og råteskader.



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

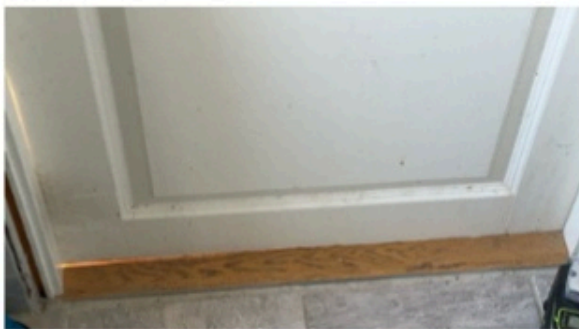
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere en luftespalte eller ventil ved døren.

Manglende tilluft begrenser luftutskiftingen og kan føre til økt luftfuktighet, noe som øker risikoen for fuktskader og soppdannelse.



2. ETASJE > BAD, 2. ETASJE

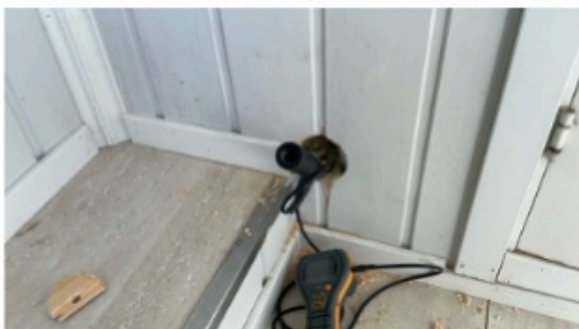
TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er utført i entre/gang uten at det er påvist unormale forhold. Dette området vurderes ikke som det mest utsatte for fuktbelastning.

Fuktkvotemålinger i konstruksjonen viste 0 vekt%. Måling i bunnsvill er utført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Instrumentet ble sist kalibrert 13.03.2026.

Det presiseres at hulltaking kun representerer en stikkprøve, og at fravær av registrerte funn ikke utelukker fuktforekomster i andre deler av veggkonstruksjonen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN, 1. ETASJE

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Fliser over deler av benken. Opplegg for oppvaskmaskin. Gulv med laminat, vegger med panelplater og malt tapet. Himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert noe mugg i silikonfugen ved vasken, samt noe slitasje på deler av sokkelen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Silikonfugen ved vasken bør rengjøres og eventuelt skiftes ut for å fjerne mugg og redusere risikoen for videre soppvekst og fuktskader.

Slitte deler av sokkelen bør utbedres for å hindre ytterligere skade og forringelse av kjøkkeninnredningen.



1. ETASJE > KJØKKEN, 1. ETASJE

TO-2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet.

Det anbefales å vurdere utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres service eller vurderes utskifting av ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Redusert avtrekk kan føre til økt risiko for matos, fukt og luktproblemer i boligen.



2. ETASJE > KJØKKEN, 2. ETASJE

TO-2 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Det er stålplate ved komfyr og kum. Gulvet har laminat, og vegger og himling er med malte panelplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs dekklist ved den ene kanten av benkeplaten.

Det er noe ufagmessig montering av kjøkkeninnredningen, samt noe malingsøl.

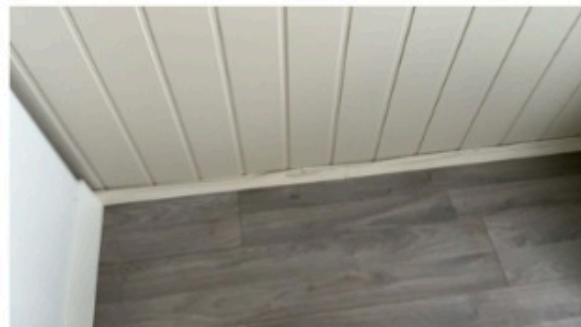
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

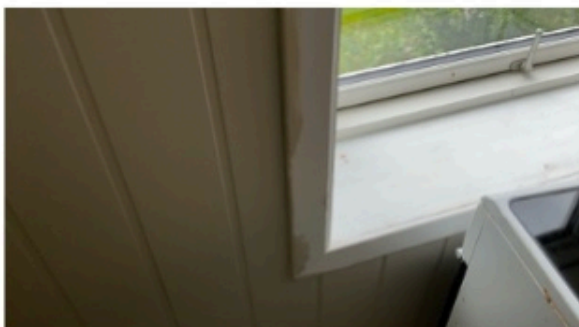
Dekklisen bør festes på plass for å unngå skade på benkeplaten og sikre et pent resultat.

Det er registrert ufagmessig montering av kjøkkeninnredningen. Konsekvensen av dette kan være redusert kvalitet, økt risiko for fremtidige skader og begrenset levetid på innredningen. Det anbefales at montering vurderes og eventuelt utbedres av fagperson.

Malingsøl bør fjernes for å oppnå et tilfredsstillende estetisk resultat.



Løs ledning og malingsøl.



Malingsøl

2. ETASJE > KJØKKEN, 2. ETASJE

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kanalen på loftet må isoleres for å hindre varmetap og kondensdannelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kanalen på loftet bør isoleres for å hindre varmetap og kondensdannelse, da manglende isolasjon kan føre til fuktskader og redusert funksjon på ventilasjonsanlegget.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

På generelt grunnlag anbefales det at VVS-rørplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Rørplegget er ikke kontrollert i sin helhet. Det er utført stikkprøvekontroller i kjeller og under kjøkkenbenker. Dette medfører usikkerhet om tilstanden på deler av anlegget som ikke er kontrollert.

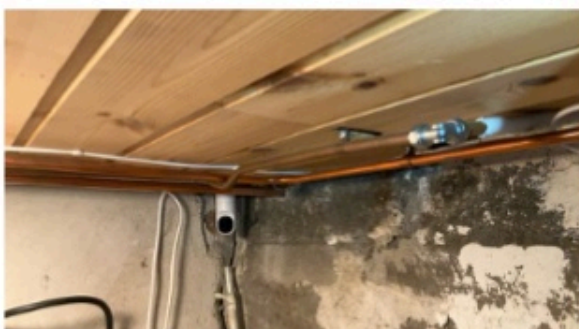
Det anbefales at det gjennomføres en grundigere kontroll av hele rørplegget for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Konsekvens/tiltak

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Det bør etterisoleres på vannrør som er utsatt for kulde for å redusere risikoen for frostskafer og lekkasjer.

Det anbefales også at hele rørplegget kontrolleres grundigere av rørlegger for å avdekke eventuelle skjulte avvik, da manglende kontroll gir usikkerhet om tilstanden og kan medføre økt risiko for uoppdagede lekkasjer eller skader.



TO 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrørene i boligen består av plast og soil. Plastavløpsledningene var synlige ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-rørøpplagg og installasjoner kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig for å redusere risikoen for lekkasjer og andre skader over tid.

I kjelleren observeres det at avløpet består av eldre soilrør. I leilighetene er det synlig avløp av plast med ukjent alder.

Lufting av anlegget lot seg ikke kontrollere, da dette er utført i takkonstruksjonen, som ikke er tilgjengelig for inspeksjon.

Leietaker opplyser at det noen ganger kan høres gurgling i rørene når vannet renner eller vaskemaskiner benyttes i etasjene over.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det anbefales å få utført en grundig kontroll av avløpsrørene, spesielt de eldre soilrørene i kjelleren, samt å innhente dokumentasjon på alder og tilstand for plastavløpene i leilighetene.

Videre bør det gjennomføres nærmere undersøkelser for å verifisere at lufting av avløpsanlegget er korrekt etablert og fungerer som forutsatt, da manglende eller feil utført lufting kan føre til luktproblemer, dårlig avrenning og i verste fall oppsamling av farlige gasser.

Manglende kontroll og vedlikehold kan medføre økt risiko for lekkasjer, fuktskader og kostbare reparasjoner på sikt.



TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Dette var vanlig på oppføringstidspunktet, men tilfredsstiller ikke dagens krav eller forventninger til ventilasjon.

Vurdering av avvik:

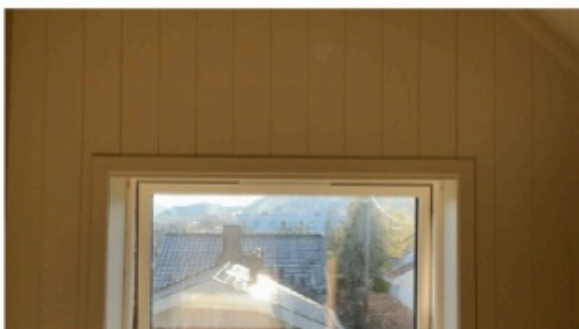
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjonsløsningen bør oppgraderes for å sikre tilstrekkelig luftutskiftning i alle rom.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.



TO 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Montert to varmepumper.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Det anbefales å utføre service på varmepumpene hvert 2. til 3. år for å sikre optimal funksjon og forlenge levetiden. Manglende service kan føre til redusert effektivitet, økte driftskostnader og forkortet levetid på anlegget.



TO-2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er plassert i kjelleren.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for varmegang og brann. Manglende korrekt tilkobling kan føre til overbelastning av elektrisk anlegg og økt fare for brannskader.



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.

Beskrivelse

Boligen har åpent elektrisk anlegg. Det er et sikringsskap i 2. etasje med automatsikringer, samt et sikringsskap i 1. etasje. Ut fra tilgjengelig

Tilstandsrapport

dokumentasjon er sikringsskapet fra 2006.

Selger har ikke bebodd leiligheten, og punktene 1–7 under «El-anlegg» i tilstandsrapporten er derfor ikke besvart. Kjøper anbefales å få anlegget kontrollert av kvalifisert elektriker for å verifisere funksjon og sikkerhet.

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.

2006

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

Manglende samsvarserklæring på el-anlegg

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring for utført arbeid på det elektriske anlegget. Kravet trådte i kraft i 1999, men i innføringsfasen var det vanlig at samsvarserklæringer ikke ble utstedt, da rutinene ikke var fullt implementert hos installatørene. Manglende dokumentasjon gir likevel usikkerhet rundt hvem som har utført arbeidet og om det oppfyller krav i FEL og relevant utgave av NEK 400. Forholdet vurderes som et avvik, og det anbefales uavhengig elektrofaglig kontroll av anlegget.

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?

Ukjent

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?

Ukjent

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 varmtvannsbereider, jamfør 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?

Ja Det er observert løse ledninger på barnerom, samt tilkobling til vifte på bad i 1. etasje. Videre er det registrert løse ledninger i tilknytning til sikringsskap i kjeller.

I egenerklæringen fremgår det at det er utført arbeider i 2011. Arbeidene er opplyst å være utført både av faglært og ufaglært personell, noe utførelsen stedvis bærer preg av. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførte arbeider.

På bakgrunn av påviste avvik og manglende dokumentasjon må det påregnes utbedring av deler av det elektriske anlegget. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av anlegget av kvalifisert fagpersonell.

Forholdet vurderes som et avvik. Det anbefales uavhengig elektrofaglig kontroll av anlegget. Dette forholdet kan potensielt utgjøre en fare for liv og helse, samt økt risiko for brann.

Generell kommentar

Tilstandsrapport

Vurderingen er basert på visuell befaring og tilgjengelig dokumentasjon. Skjulte feil eller mangler kan forekomme, og full funksjonskontroll er ikke gjennomført under befaringen. Eier og bruker av anlegget som omfattes av gjeldende forskrift plikter å sørge for at det utføres nødvendig ettersyn og vedlikehold, slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.



Ufagmessig festing av ledninger



Manglende isolering av ledning på vifte



Ledninger i kjeller må festes

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Kvikkleire kan plutselig miste bæreevnen og bli flytende ved overbelastning eller rystelser. Dette kan medføre at bygninger får skjevheter eller sprekker.



Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Stedvis synlig grunnmurspapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Dreneringens tilstand er ikke kontrollert ved oppgraving. Vurderingen er basert på alder, synlige forhold og opplysninger fra eier. Det er stedvis manglende og dårlig innfesting i topp av pappen.

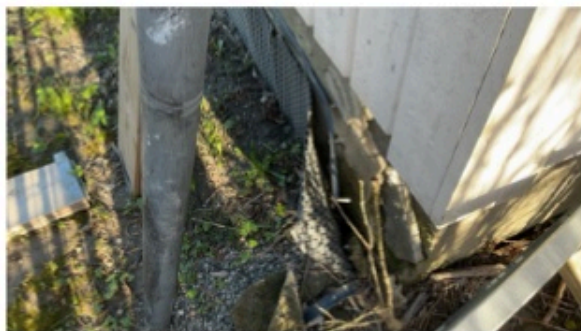
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende fuktsikring og sikre korrekt innfesting av grunnmurspapp, spesielt der det er mangler eller dårlig innfesting.

Konsekvensen av manglende eller utilstrekkelig fuktsikring er økt risiko for fuktinntrengning i kjeller/underetasje, noe som kan føre til skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Inngangspartiet er fundamentert på søyler. Grunnmur av betong og tegl. Støpte kjellergulv.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
- Det er avvik:

Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen. Det er sprekker og skader i grunnmuren som bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Originale fundamenter bør etterisolerers mot terreng for å redusere varmetap og risiko for fuktinntrengning fra grunnen.

Sprekker og skader i grunnmuren må utbedres for å hindre videre forringelse av konstruksjonen og redusere risikoen for vanninntrengning og ytterligere setningsskader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 0 Terrengforhold

Beskrivelse

Flat tomt, liten eller ingen fare for utglidning eller ras.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke opplyst noe alder på anlegget, og det er kun synlig benyttet plast som kommer inn via grunnmuren. Avløpsledningene er gamle, og synlig vannledning inn i grunnmur er av plast.

Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, noe som medfører økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Vann- og avløpsledninger fra boligen og frem til kommunalt tilkoblingspunkt er private, og eier har vedlikeholdsansvar for disse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder og tilstand på bygningsdelen er ukjent, og det er derfor valgt tilstandsgrad 2.

Det anbefales å engasjere en profesjonell rørlegger eller inspektør for en grundig vurdering av rørenes tilstand, for eksempel ved bruk av kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle svakheter eller tegn på slitasje.

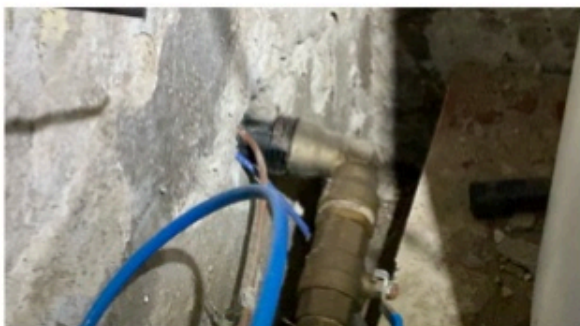
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av vann- og avløpsledningene, for eksempel ved kamerainspeksjon, for å avdekke eventuelle svakheter eller tegn på slitasje.

Manglende kunnskap om alder og tilstand medfører økt risiko for skjulte skader og uforutsette lekkasjer, noe som kan føre til kostbare reparasjoner og følgeskader på eiendommen.

Tilstandsrapport



Oljetank

Beskrivelse

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker eller tanker på eiendommen. Eier opplyser at tidligere tank er fjernet.

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

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



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt.

Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Eiendommen er ikke nødvendigvis kartlagt for alle scenarier.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Eier opplyser at det er foretatt radonmåling med akseptable verdier, men dette er ikke dokumentert. Det er krav om dokumentasjon på tilfredsstillende radonverdier ved utleie.

Det mangler håndlist i nederste del av ståltrappen.

Brannslukningsapparatene/-utstyret er av eldre dato og bør skiftes ut.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
 - For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.
- Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom målingene viser forhøyede verdier, for å redusere helserisiko for brukere og oppfylle krav ved utleie.

Manglende håndlist i nederste del av ståltrappen bør monteres for å ivareta sikkerheten og redusere risiko for fallulykker.

Brannslukningsapparatene/-utstyret bør skiftes ut med godkjent og oppdatert utstyr for å sikre tilstrekkelig brannvern og redusere risiko for manglende slökkemuligheter ved brann.

Avvik i branncelleinndeling bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter for å hindre spredning av brann og sikre personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Eier

Byggeår

2015

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasjen har støpt gulv og vegger i bindingsverk med utvendig panel. Takkonstruksjonen er saltak med undertak i tre, teknet med takplater. Takrenner og nedløp er i stål. Garasjen er uisolert og har innlagt strøm.

Det er god takhøyde ved portene. Garasjen har montert én dør og skyveporter, samt fire vinduer. Det er benyttet stålbjelke over portåpningene og i mønet. Noen innvendige vegger er kledd med panel.

Garasjen var fullastet ved befaring, noe som vanskeliggjorde fullstendig besiktigelse av alle bygningsdeler. Strøminstallasjonen i garasjen bør kontrolleres av fagkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke settes tilstand på tilleggsbygg. Dette er kun en ren beskrivelse. Det er kun lett synlige avvik som er beskrevet.

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

136 m²/136 m²

Tomannsbolig: 4 Stuer, 3 Gang, 2 Bad, 2 Kjøkken, 2 Soverom, Allrom

Andre bygg: Garasje

Bruksareal andre bygg: 45 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 050 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 050 000

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

4 050 000

Konklusjon markedsverdi

4 050 000

Markedsvurdering

Eiendommens type og standard gjør at det er få eller ingen sammenlignbare eiendommer i umiddelbar nærhet eller nært i tid. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor, men disse eiendommene ligger geografisk noe fra takstobjektet eller er noen år tilbake i tid. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene. Det begrensede utvalget i sammenlignbare eiendommer gjør verdifastsettelsen usikker.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Veiakroken 10 ,3050 MJØNDALEN 89 m² 1992 3 sov	11-08-2021	3 300 000	3 300 000		3 300 000	37 079
2 Nedbergkollveien 8F ,3050 MJØNDALEN 137 m² 2005 3 sov	19-01-2023	4 600 000	4 360 000		4 360 000	31 825
3 Kroksalleen 6B ,3050 MJØNDALEN 101 m² 1998 2 sov	28-02-2023	3 200 000	3 200 000		3 200 000	31 683
4 Skalpebekken 7 ,3050 MJØNDALEN 120 m² 1947 3 sov	30-11-2021	3 700 000	3 750 000		3 750 000	31 250
5 Såsengata 14 ,3050 MJØNDALEN 142 m² 1953 3 sov		4 490 000	4 300 000		4 300 000	30 282
6 Skalpebekken 7 ,3050 MJØNDALEN 120 m² 1947 3 sov	31-10-2024	3 850 000	3 500 000		3 500 000	29 167
7 Nedbergkollveien 34B ,3050 MJØNDALEN 152 m² 1996 3 sov	23-09-2019	3 190 000	3 410 000		3 410 000	22 434

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Beregninger

Årlige kostnader

Administrasjon og diverse	Kr.	4 000
Årsgebyr renovasjon	Kr.	6 500
Feiing og tilsyn	Kr.	650
Vedlikeholdskostnader	Kr.	20 000
Forsikring	Kr.	10 000
Kommunale avgifter	Kr.	20 000
Drifts- og felleskostnader er stipulerte og kan variere med forbruk og bruksmønster. Fremtidige økninger kan ikke utelukkes. Det oppgitte beløpet er et estimat og kan endres.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	61 000

Teknisk verdi bygninger

Tomannsbolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	4 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 2 840 000
Sum teknisk verdi - Tomannsbolig	Kr.	1 950 000

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	850 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 50 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.	800 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 750 000

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 300 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	1 300 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	4 050 000
--	------------	------------------

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

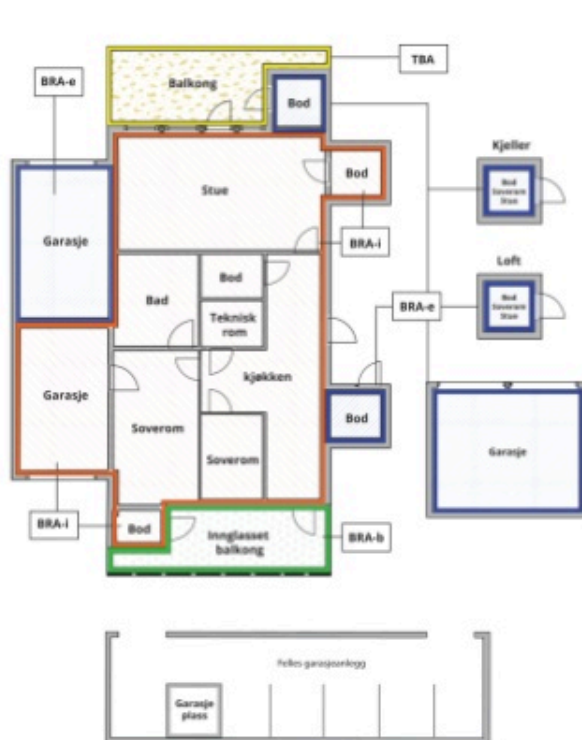
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
	Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
	GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller						51	51
1. etasje	68			68	9		68
2. etasje	68			68	9		68
SUM	136				18	51	187
SUM BRA	136						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		4. kjellerrom	
1. etasje	Entre, bad, 1. etasje, kjøkken, 1. etasje, gang, stue, soverom, 2 barnerom		
2. etasje	Entre, bad, 2. etasje, kjøkken, 2. etasje, stue, soverom, alkove		

Kommentar

Barnerommene er på ca 5 kvm og tilfredstiller ikke de krav som settes til soverom. Arealene er målt i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3940, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter og faste installasjoner er inkludert.

Arealene er avrundet til hele kvadratmeter og er å anse som omtrentlige. Manglende kommunal godkjenning eller avvik fra TEK påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten godkjenning kan være inkludert basert på faktisk bruk.

TBA er angitt som ca.-areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Denne endringen i bruk og planløsning er ikke søkt om eller godkjent av kommunen, og kan derfor være i strid med gjeldende byggesaker og planbestemmelser. Kjøper/eier må være oppmerksom på at kommunen kan kreve retting, tilbakeføring eller godkjenning, noe som kan medføre økonomiske kostnader og forsinkelser ved eventuell framtidig salg eller overdragelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje		45		45	
SUM		45			
SUM BRA	45				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.4.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingenør
	Maria Annett Callanta Borgersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	223	72		0	550.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kroksalleen 17

Hjemmelshaver

Borgersen Arvid

Kommentar

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

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen har en fin beliggenhet i et rolig boligområde i Mjøndalen med gangavstand til busstopp, togstasjon, dagligvare, skoler, barnehage og Mjøndalen sentrum med butikker og servicetilbud m.m

Adkomstvei

Felles adkomst via kommunal vei

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles asfaltert gårdsplass. Delvis opparbeidet med plen.

Tinglyste/andre forhold

Veiavangen Ungdomskole får nye bygg innen få år.

Noe støy fra byggearbeid må påregnes.

Det bygges også nye hus i gata.

Fuktundersøkelser/undersøkelser er kun stikkprøver i enkelte deler av boligens konstruksjon. Det fremgår av rapporten hvor disse undersøkelsene er utført. Det er kun enkelte utdrag av NS3600 som er lagt til grunn i denne rapporten. Ikke opplyst om noen spesielle forhold. Ved henvendelse til megler eller eier oppgis eventuelle heftelser, servitutter og bestemmelser. Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert med mindre dette er angitt. Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil, mangler eller heftelser, bestemmelser det ikke er opplyst om. Taksten er gjennomført på grunnlag av besiktigelse og andre tilgjengelige opplysninger i henhold til god takstskikk.

Servitutter

Vei- og bruksrett (servitutt)

Til fordel for eiendommen Kroksalleen 19, gnr. 223 bnr. 253, etableres en varig servitutt på eiendommen Kroksalleen 17, gnr. 223 bnr. 72.

Servitutten gir eier av Kroksalleen 19, gnr. 223 bnr. 253, veirett over den del av Kroksalleen 17, gnr. 223 bnr. 72, som er nødvendig for adkomst til parkeringsplassen på Kroksalleen 19.

Veiretten omfatter også rett til at bakre del av kjøretøy parkert på Kroksalleen 19 kan strekke seg inn over eiendomsgrensen og stå på Kroksalleen 17 i den utstrekning dette er nødvendig for normal bruk av parkeringsplassen.

Videre gis eier av Kroksalleen 19, gnr. 223 bnr. 253, bruksrett til det blomsterbedet som delvis ligger på Kroksalleen 17, gnr. 223 bnr. 72, avgrenset av eksisterende kantstein. Bruksretten omfatter planting, stell, vedlikehold, utskifting av beplantning og annen ordinær skjøtsel, samt nødvendig adkomst til arealet for å utføre slikt arbeid.

Rettighetene følger den til enhver tid værende eier av Kroksalleen 19, gnr. 223 bnr. 253, og hviler på Kroksalleen 17, gnr. 223 bnr. 72.

Forsikring

Selskap

IF skadeforsikring

Avtalenr

Type

Forsikringssum

Årlig premie

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Div dokumenter			Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav 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 TGIU:** 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 tjenestetyper.

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 dampspærren 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 tilleggssundersøkelser 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:** Byggverkets 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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 ren 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/SH1292>

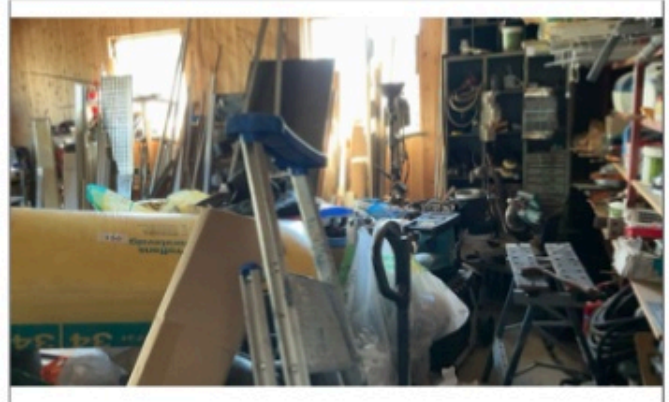
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Andre bilder



Strøm i garasjen.



Garasjen var fullagret ved befaringen.

Egenerklæring

Kroksalleen 17, 3050 MJØNDALEN

17 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kroksalleen 17

Postadresse

Kroksalleen 17

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

☒ Ja ☐ Nei

Eiendommen selges som et dødsbo. Det innebærer at selger ikke har detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det medfører. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte eieren boligen?

1923

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Borgersen, Rosemarie Callanta

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

Beskriv feilen og omfanget

1. etasje. Avløp. Leietaker sier at man noen ganger kan høre gurgling i rørene når vannet renner eller vaskemaskiner blir brukt oppe.
2. etasje. Muligens noe feil med fall på gulvet da ikke alt vannet forsvinner ned i sluket, Krana på vasken har vært lekk, men blitt byttet. Det har ikke vært malt med våtromsmaling i taket tidligere, så kan se ut som noe begynnende fuktskader over dusjsonen. Begge vinduene på badene (1. og 2. etasje) bør byttes.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2011

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gjort om fra ett bad til to, ca. 2011 (?). Hvorpå det eksisterende ble flyttet, så alt ble nytt. Faglært har tatt seg av røropplegget, mens resten er gjort av ufaglært.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rørlegger Vidar Solli

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Resten. Av Arvid Borgersen

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

Beskriv feilen og omfanget

1. etasje. Ytterdøren nederst til ventre, har fått noe fuktskader grunnet en takrenne, som sendte vannet på døra når det regnet.

4 I din leilighet, 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

2011

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Kledning og etterisolering i 2010/2011 Skiftet ut noen ødelagte bord i ettertid. Byttet vinduene i 2nd etasjen på hovedsoverom, bygget terrasene på begge etasjene. satt opp spiraltrappa ute.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Miljøstål as, Arvid Borgersen

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?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Det var tett i avløpet i kjelleren i sommer. Dette ble åpnet av Arnkvam Miljø og Renovasjon.

6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Problemer med fukt i kjeller før det ble drenert.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

usikker

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Drenert rundt hele boligen / kjelleren.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Knut Nesblom

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

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

2011

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☒ Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skilt de to etasjene og gitt hver av de hvert sitt nye sikringsskap.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Finn Haugen

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Noe arbeid er også gjort av bekjent elektriker i ettertid. Han har byttet ut og satt inn lamper og fikset noen eldre koblinger om ikke var så pene. Han har også byttet ut noen kreative løsninger med skjoteledning ol. som var hjemmegjort av min mann.

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

Leietaker nevner "gurgling" i avløpet når de oppe bruker vannet og vaskemaskiner.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2011

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

flyttet rørene etter badet nede ble flyttet og ordnet nytt røropplegg opp til bad i 2 etg.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vidar Solli Rørlegger

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen?

Det var en parafintank tidligere, men denne er fjernet.

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Gulvene er nok ikke helt rette da huset er over 100 år.

Noen små sprekker her og der.

Det har også rast ut noe stein fra en av veggene i kjelleren. (bak døra)

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Forrige leietaker i 2 etg. brukte ikke vedovn da de sa de kjente røyklukt inne ved bruk. Mulig brukerfeil eller mulig feil på anlegg?
1 etg. har brukt vedovn uten problemer, og uten at 2 etg har reagert.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv omfanget**

Noe fukt i vinduskamer- bad, vf i 2 etg.
Bad i 1 etg og ene soverommet nede. Vinduene bør sikkert skiftes.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ 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

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

☒ Ja ☐ Nei ☐ Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Kjenner ikke til nøyaktig tall, men det var ingen verdier som krevde tiltake.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Veiavangen Ungdomskole får nye bygg innen få år.
Noe støy fra byggearbeid må påregnes.
Det bygges også nye hus i gata.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 48758695

Egenerklæringsskjema

Name

Date

Rosemarie Callanta Borgersen

2026-08-17

Identification



Rosemarie Callanta Borgersen



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

SERVITUTTAVTALE

Mellom:

Eier av gnr. 223, bnr. 253, i Drammen kommune (heretter kalt Herskende eiendom)

og

Eier av gnr. 223, bnr. 72, i Drammen kommune (heretter kalt Tjenende eiendom)

1. Formål

Formålet med denne avtalen er å regulere bruksretter og forhold mellom eiendommene i forbindelse med salg, samt å sikre fortsatt hensiktsmessig bruk av arealer som historisk har vært benyttet samlet.

2. Bruksrett til blomsterbed og uteområde

Herskende eiendom gis en varig og eksklusiv bruksrett til blomsterbed med tilhørende uteplass, slik dette fremgår av vedlagte kart (grønt område i kartvedlegg), selv om arealet helt eller delvis ligger på tjenende eiendom. Bruksretten omfatter: bruk av området som uteplass, ferdselsåre, beplantning, skjøtsel og nødvendig vedlikehold. Tjenende eiendom skal ikke benytte eller foreta tiltak på arealet som er til hinder for herskende eiendoms bruk.

3. Adkomstrett for vedlikehold

Herskende eiendom gis rett til nødvendig adkomst og opphold på tilgrensende areal på tjenende eiendom i den utstrekning dette er nødvendig for forsvarlig vedlikehold av blomsterbedet, herunder luking, beskæring og planting (i et belte på ca 1 meter rundt blomsterbedet jf. blått område i kartvedlegg). Slik bruk skal skje på en hensynsfull måte, uten unødig ulempe for tjenende eiendom og området skal etterlates ryddig etter bruk.

4. Veirett (innkjøring)

Herskende eiendom gis en varig rett til:

- a) Inn- og utkjøring, samt gående adkomst over tjenende eiendom via eksisterende innkjørsel (grønn stiplet linje, samt rødt og gult område i kartvedlegg).
- b) Manøvrering (kjøring, snuing, rygging etc.) på gårdsplassen på Tjenende eiendom i den utstrekning dette er nødvendig for adkomst til og fra egen eiendom og egne parkeringsplasser, som vist i kartvedlegg (rødt og gult område i kartvedlegg)

Innkjørsel og manøvreringsareal skal til enhver tid holdes fri for hindringer. Ingen av partene kan benytte disse arealene til lagring, oppstilling av gjenstander, eller annen bruk som varig hindrer ferdsel. Midlertidig bruk (for eksempel av- og pålessing, håndverkere o.l.) er tillatt så

lenge den andre parts adkomst opprettholdes eller gjenopprettes uten unødig opphold. Retten gjelder eier, husstand, leietakere, besøkende, leverandører, og andre som har legitimt ærend til herskende eiendom.

5. Parkering

Herskende eiendom gir en varig og eksklusiv rett til å benytte gult areal i kartvedlegget som tilleggsareal for sine oppstillingsplasser for kjøretøy, uavhengig av om arealet helt eller delvis ligger på tjenende eiendom. Tjenende eiendom kan ikke parkere eller disponere disse arealene på en måte som hindrer slik bruk.

Parkeringen skal skje slik at tjenende eiendoms egen bruk av gårdsplassen, innkjørsel og manøvreringsareal ikke hindres unødig.

6. Vedlikehold og drift av fellesarealet

Kostnader til vedlikehold av innkjørsel og manøvrerings areal (rødt og gult område i kartvedlegget) herunder reasfaltering, drenering, strøing og snørydding, fordeles likt mellom partene (50/50). Hver part dekker selv vedlikehold av egne parkeringsplasser og områder.

Snørydding kan også avtales mellom partene.

7. Endringer av fellesarealet

Vesentlige endringer av fellesarealet – herunder ny belegning, endret terreng, beplantning, belysning eller faste installasjoner o.l. – krever skriftlig samtykke fra begge parter. Samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Nødvendig løpende vedlikehold krever ikke samtykke. Ved uenigheten om nødvendighet eller kostnaden av et tiltak, kan hver part kreve innhentet uavhengig befaring/vurdering før arbeidet iverksettes.

8. Varighet

Servitutten er evigvarende og gjelder for enhver eier av eiendommene.

9. Tinglysing

Partene samtykker til at denne servitutten tinglyses på eiendom 223/253 og 223/72.

10. Tvister

Tvister som oppstår i forbindelse med denne avtalen søkes løst i minnelighet. Dersom dette ikke fører frem, kan tvisten bringes inn for de ordinære domstoler med Buskerud tingrett som vermeting.

11. Underskrifter

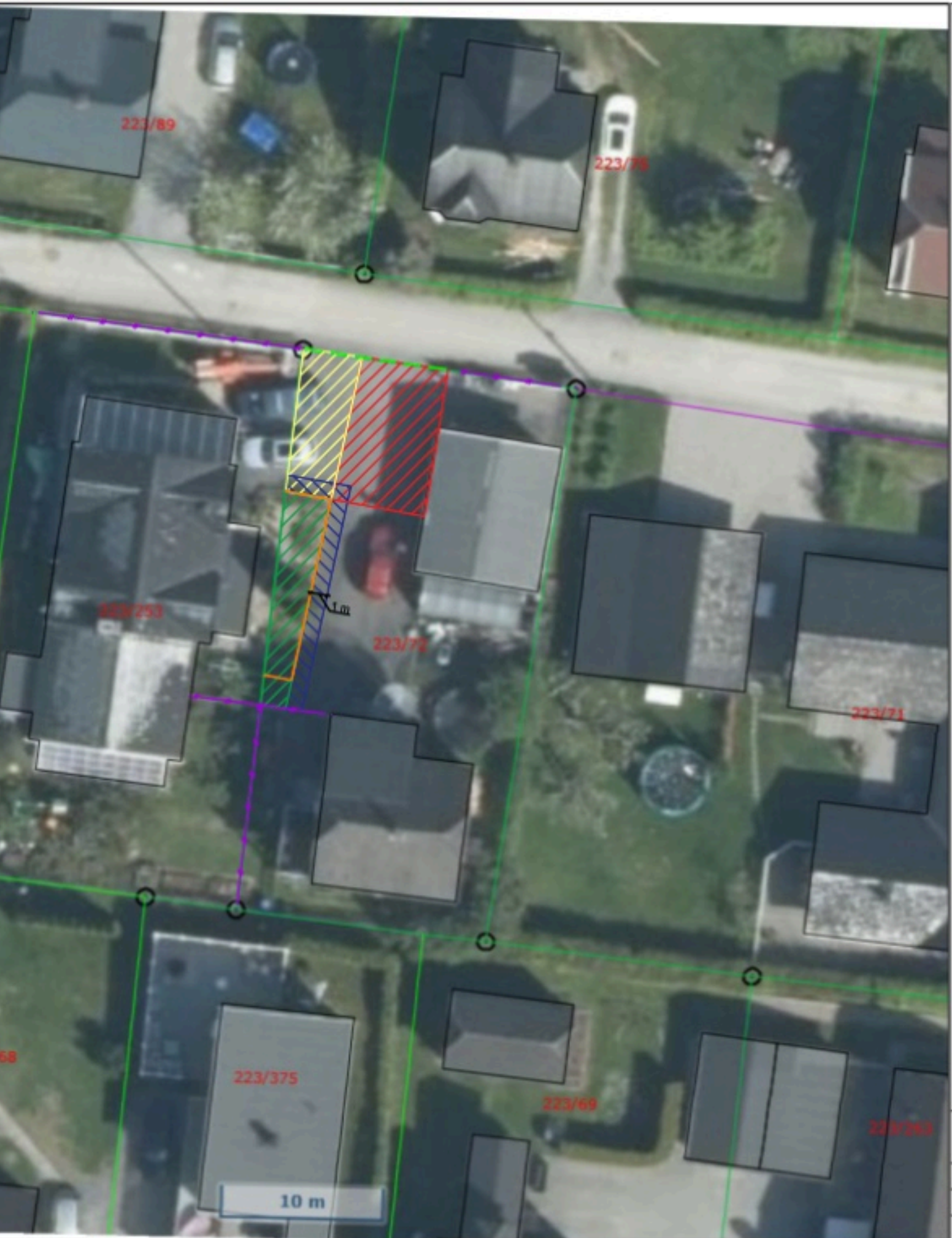
Sted/dato: _____

Eier av herskende eiendom 223/253

ROSEMARIE C. BORGERSEN

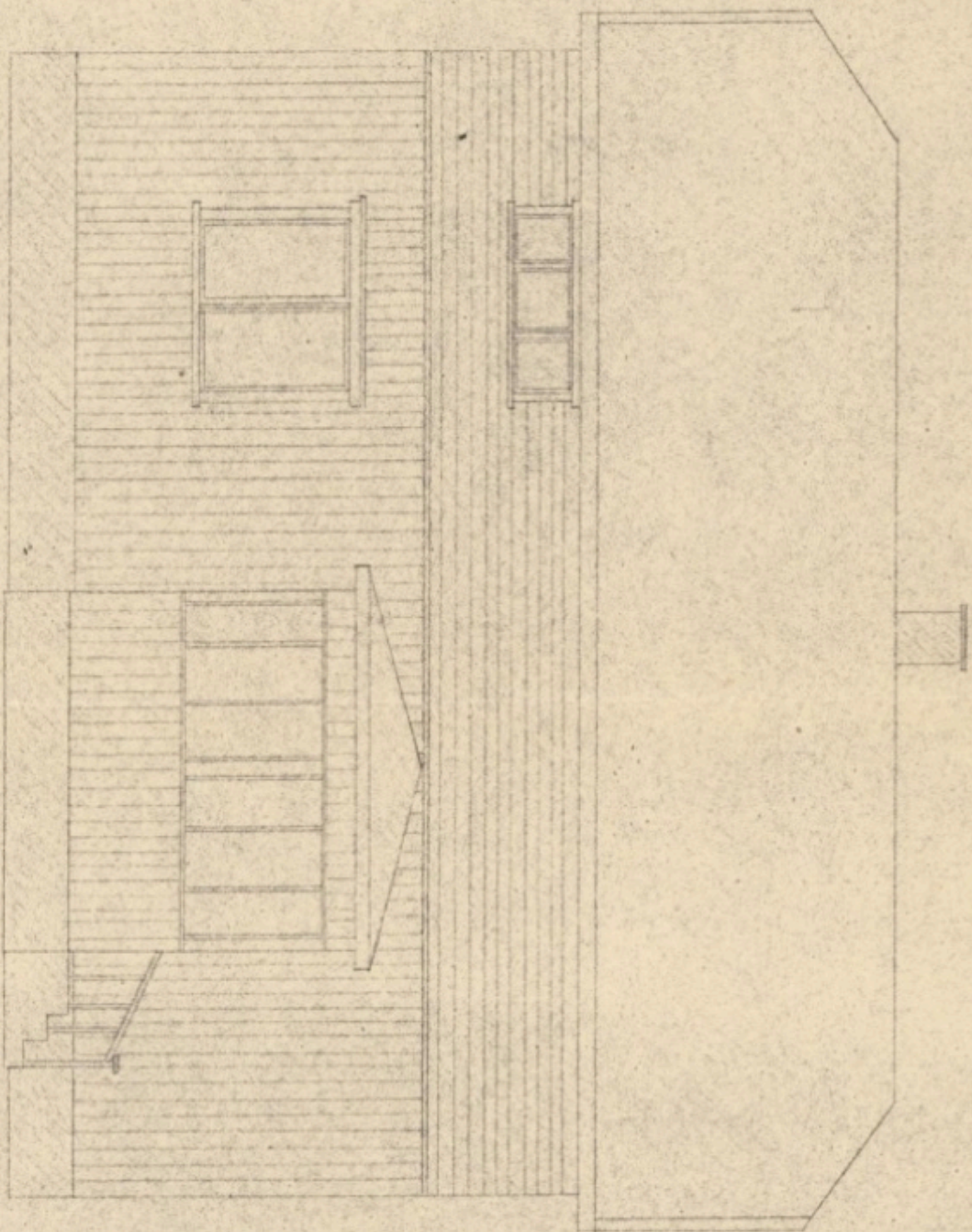
Eier av tjenende eiendom 223/72

ROSEMARIE C. BORGERSEN



Nedre E. Bygningaråd
Godkjent den 14/5-48
H. O. Johansen
Bygningssjefen

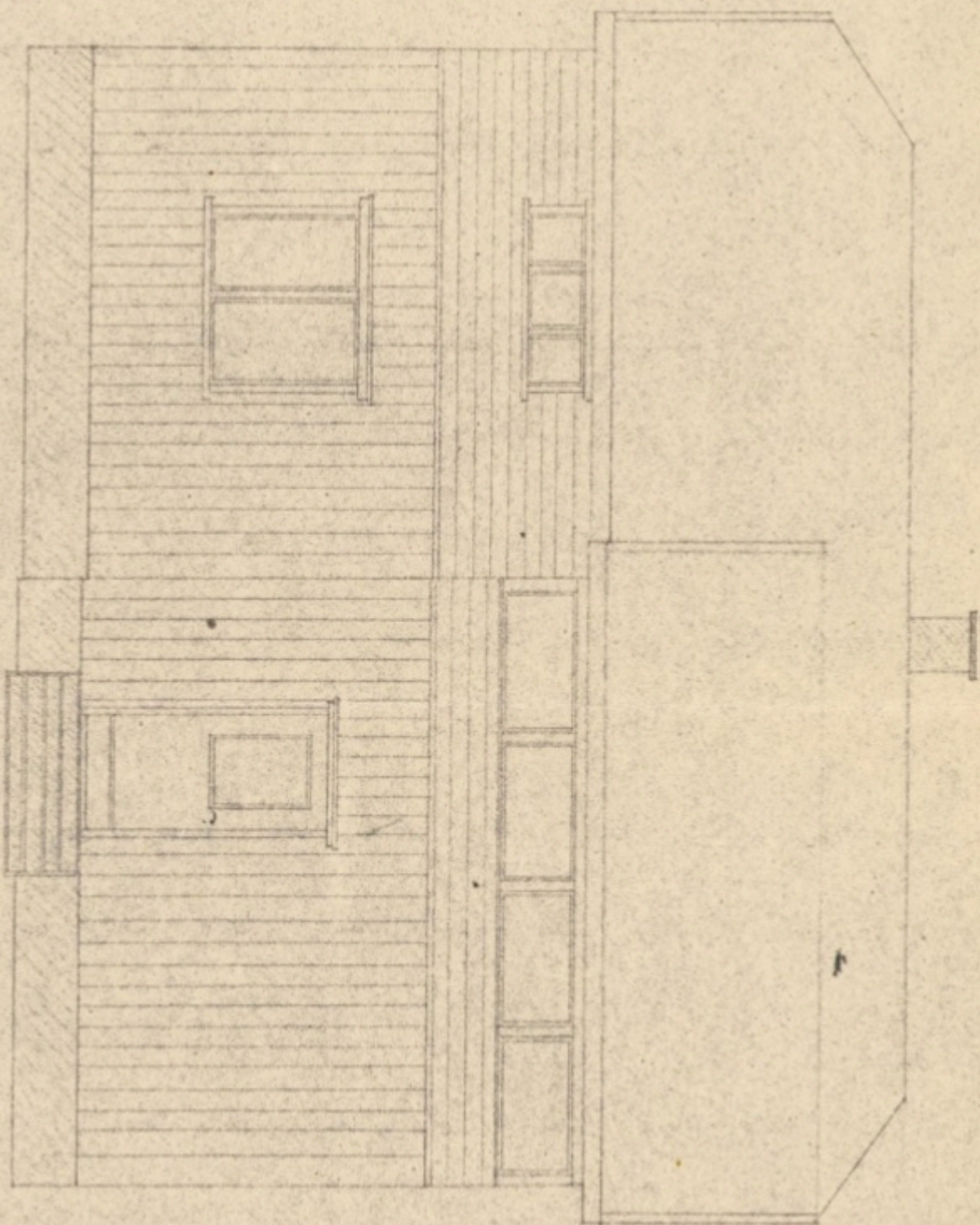
[illegible]



No. 6. E. Bygningserød
 Godkjent den
 Byggesjefen

Hr. Ole Godbrandsen
 Høll Møndalen
 Tilbygning af fire vinduer i alle
 faser af vinduerne
 Tegn. 1/150
 3. Dr. Bergh. 1912-13

Georgius den
Dienstaag



Teodor E. Evginngård
 Godkjent den
 Dykkersjefen

Hr. O. C. Godbrandson
 Høgh. N. Svalen
 Høiberg og forresten og villa
 Høiberg med smedeværk 64
 Tegnet af
 4. Dr. Berg
 1:50
 1912-4



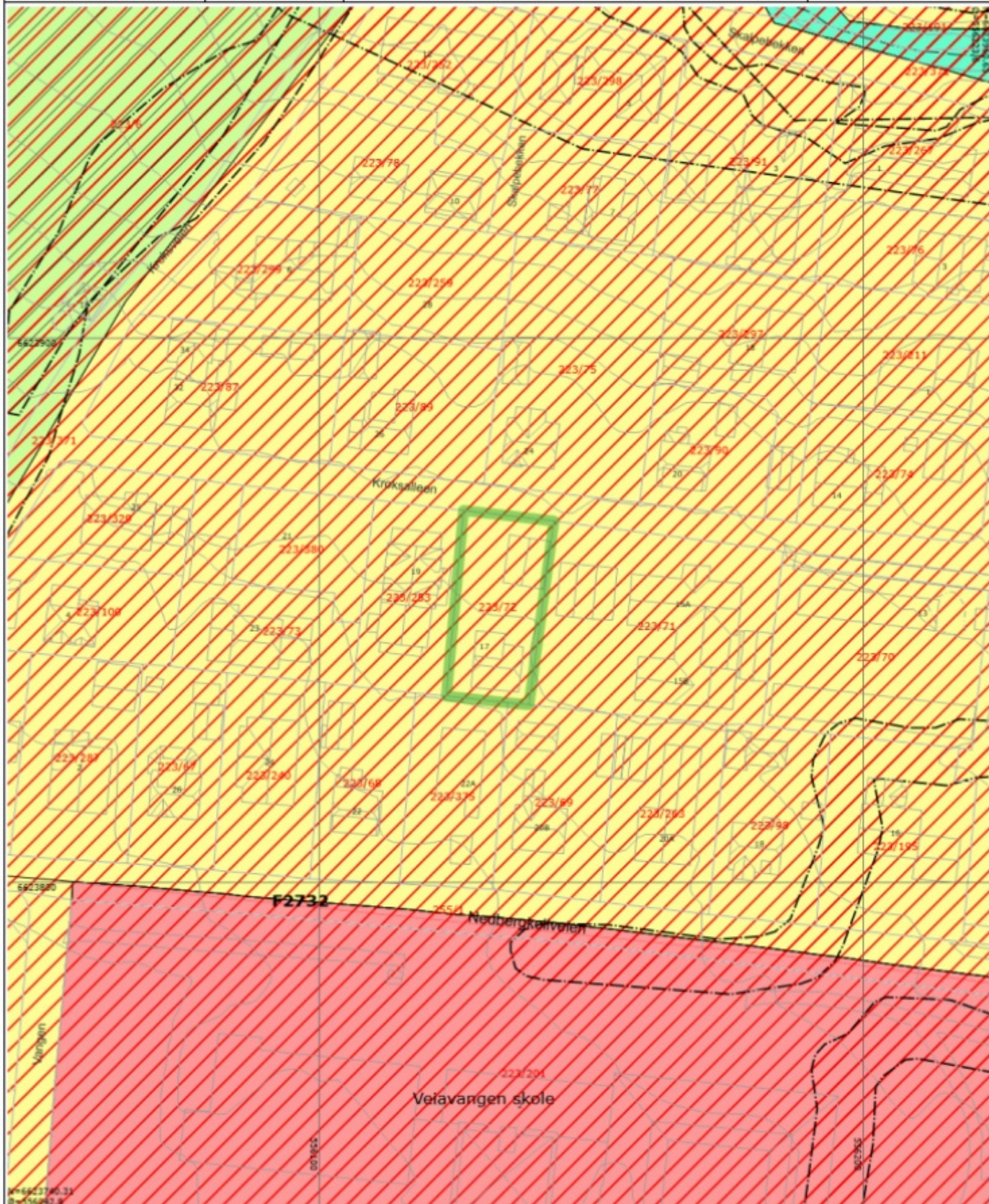
Drammen
kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 223	Bnr: 72	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kroksalleen 17 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikelnummermedFnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Fylkesveg gatenavn.	Kommunalveg gatenavn.
Privatveg gatenavn.	 Eiendomsgrense	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Gang- og sykkelveg	 Høydekurve	 Forsenkningskurve
 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 Eiendomsteig	 Midtlinje vassdrag
 Hovedveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	 Grense for arealformål
 Grense for angitt hensynsoner	 Grense for faresoner	 Bevaring kulturmiljø
 Ras- og skredfare	 Flomfare	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	 Blågrønnstruktur - Nåværende	 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende



Eiendomsinformasjon

Drammen kommune

MATRIKKELENHET										
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
3301 - Drammen kommune	223	72	0	0	Grunneiendom	SOLVANG	Ja	550,4	551	1-Målebrev
Etablert dato	Utgitt	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt	Nord: 6623850.34 Øst: 556132.85 System: EPSG:25832			
06.12.1922	Nei	Nei	Nei							

FORRETNINGER

Forretningsstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhetsnr	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			223/72	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			223/72	0
Oppmålingsforretning	25.09.2014	27.10.2014	2014/1669	Mottaker	223/253	0
					223/375	591.5
					255/1	0
					223/69	0
					223/68	-591.5
				Avgiwer	223/72	0
					223/72	0
					255/1	0
					223/73	0
					223/240	0
					223/68	0
					223/253	0
					223/69	0
					223/6/3	0
					223/70	0
					0/0	0
					223/211	0

223/298	0
223/368	0
223/89	0
223/71	0
223/100	0
223/85	0
223/137	0
223/90	0
255/1	0
223/267	0
223/116	0
223/81	0
223/344	0
223/199	0
223/104	0
223/329	0
223/86	0
223/297	0
223/113	0
223/234	0
223/259	0
223/252	0
223/6	0
223/133	0
223/114	0
223/184	0
223/28	0
223/258	0
223/142	0
223/77	0
223/1	0
223/57	0

						223/78	0		
						223/91	0		
						223/253	0		
						223/191	0		
						223/115	0		
						223/75	0		
						223/76	0		
						223/248	0		
					Mottaker	223/371	6622.3		
						223/330	0		
						223/66	0		
						223/101	0		
						223/74	0		
						223/299	0		
						223/73	0		
						223/32	0		
						223/82	0		
						223/42	0		
						223/72	0		
						223/87	0		
						223/79	0		
Skylddeling	27.03.1972		3921/72		Mottaker	223/253	582		
					Avgiver	223/72	-582		
						223/57	0		
Skylddeling	06.12.1922					223/72	0		

BYGNINGER									
Bygningsnummer	Bygningsstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt			
193225179	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bolig	Tatt i bruk	0	0	0			
301406235	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tillak unntatt fra byggesaksbehandling	0	47	47			

ADRESSER									
Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser			

KOMMUNAL TILLEGGSDEL		
Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer

U-UppgittM-Målebrevsnummer: 2284/62

KULTURMINNER				
Lokalletsnr	Art	Vernetype	Kategori	MatrikkelføringsdatoTilknyttede matrikkelenheter

GRUNNFORURENSING				
Lokalletsnr	Lokalletsnavn	Påvkningsgrad	Myndighet	MatrikkelføringsdatoTilknyttede matrikkelenheterVedtak

TEIGER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Twist	Har flere matrikkelenheter
550,4	Nord: 6623850,3401 1426 Øst: 556132,84999692 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei
ANLEGGSPROJEKSONSFLATER				
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium	

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

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

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesiell seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Arbeidssted :

Kroksalleen, Mjendalen

Arbeidets art :

innredning av bad og water i 1.etj.

Bygningens art :

Boligbygg

Byggherre :

Johann Bergersen

Byggemelder :

" "

Ansvarshavende :

" "

Innlevert

Approbert

Byggetil-
latelse
gitt

11. 36.

Avsluttende synsforretning

Ovennevnte byggearbeide er utført under lovmessig kontroll.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

bygningssjef

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-223/72, Kroksalleen 17, 3050 MJØNDALEN



Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Kvikkleire	30.03.2026	Vær oppmerksom
Radonutsatt område	30.03.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

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

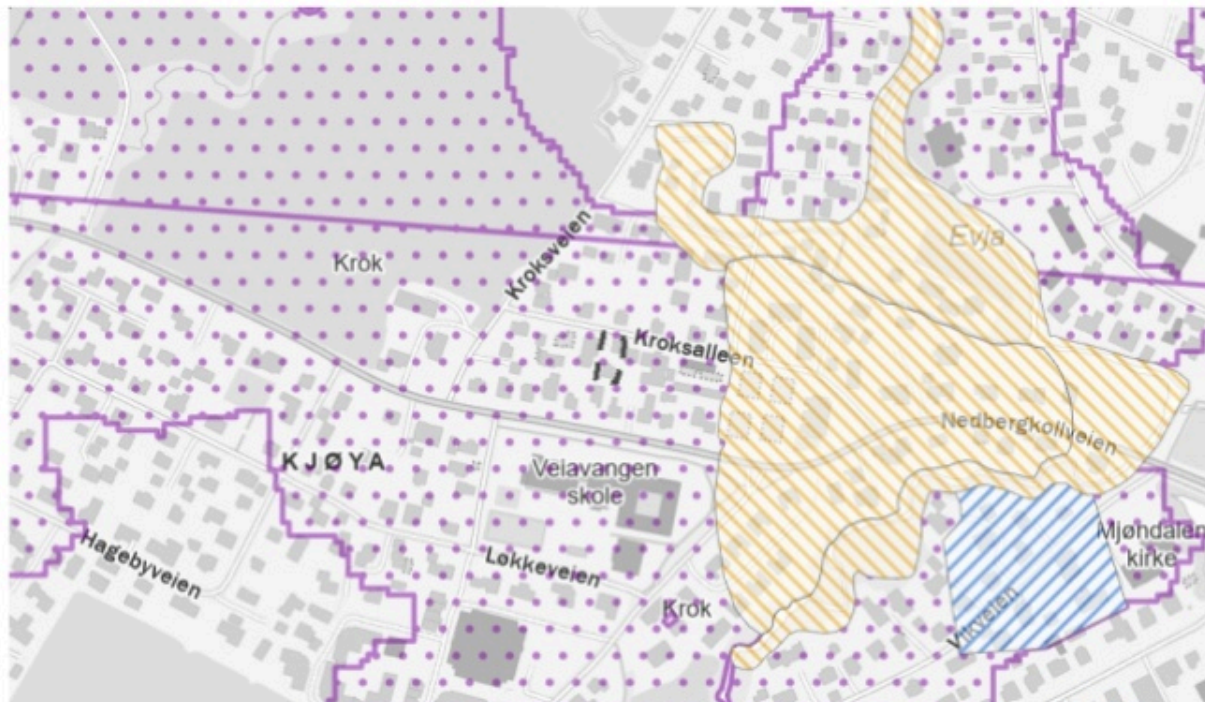
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	16.03.2026	Ikke funnet	0.88 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1 km
Flomfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.07 km
Forurensset grunn	30.03.2026	Ikke funnet	0.4 km
Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner	30.03.2026	Ikke funnet	0.16 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	30.03.2026	Ikke funnet	0.09 km
Skredfaresoner	30.03.2026	Ikke funnet	33.7 km
Stormflo	11.03.2026	Ikke funnet	0.1 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.01 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.

Kvikkleire

Sist sjekket: 30.03.2026

Aktsomhetsområde for kvikkleire	Nei	Ja		
Risiko for skred på eiendommen	Ingen	Lav	Middels	Høy
Konsekvens ved skred	Ingen	Mindre alvorlig	Alvorlig	Svært alvorlig



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

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

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket: 30.03.2026

Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen

Usikker aktsomhet Middels til lav aktsomhet Høy aktsomhet Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

 Usikker aktsomhet
  Middels til lav aktsomhet
  Høy aktsomhet
  Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

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

Utskriftsdato: 09.04.2026

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Bygningstegninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	Gårdsnr.	223	Bruksnr.	72	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Adresse:	Kroksalleen 17, 3050 MJØNDALEN								

Godkjente bygningstegninger

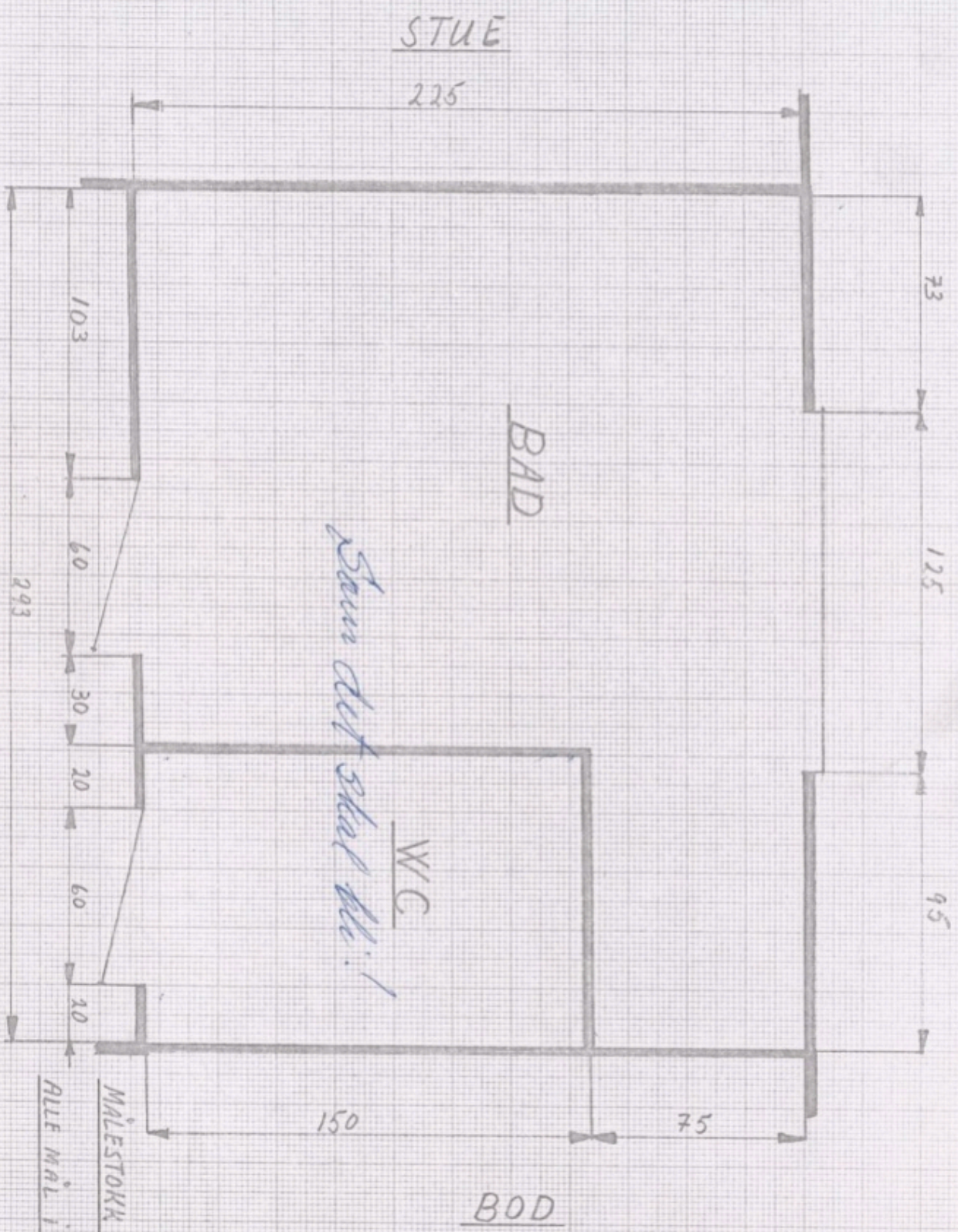
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format	☐
Godkjente bygningstegninger leveres på pdf-format for deler av bygningen	☒
Godkjente bygningstegninger finnes ikke i kommunens arkiv	☐

Kommentar:	Vedlgate godkjente byggetegninger er de som finnes i våre arkiver.
-------------------	--

FORBEHOLD VED UTOVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SKISSE AV BAD OG WC



STUE

225

73

125

95

BAD

WC

BOD

150

75

103

293

60

30

20

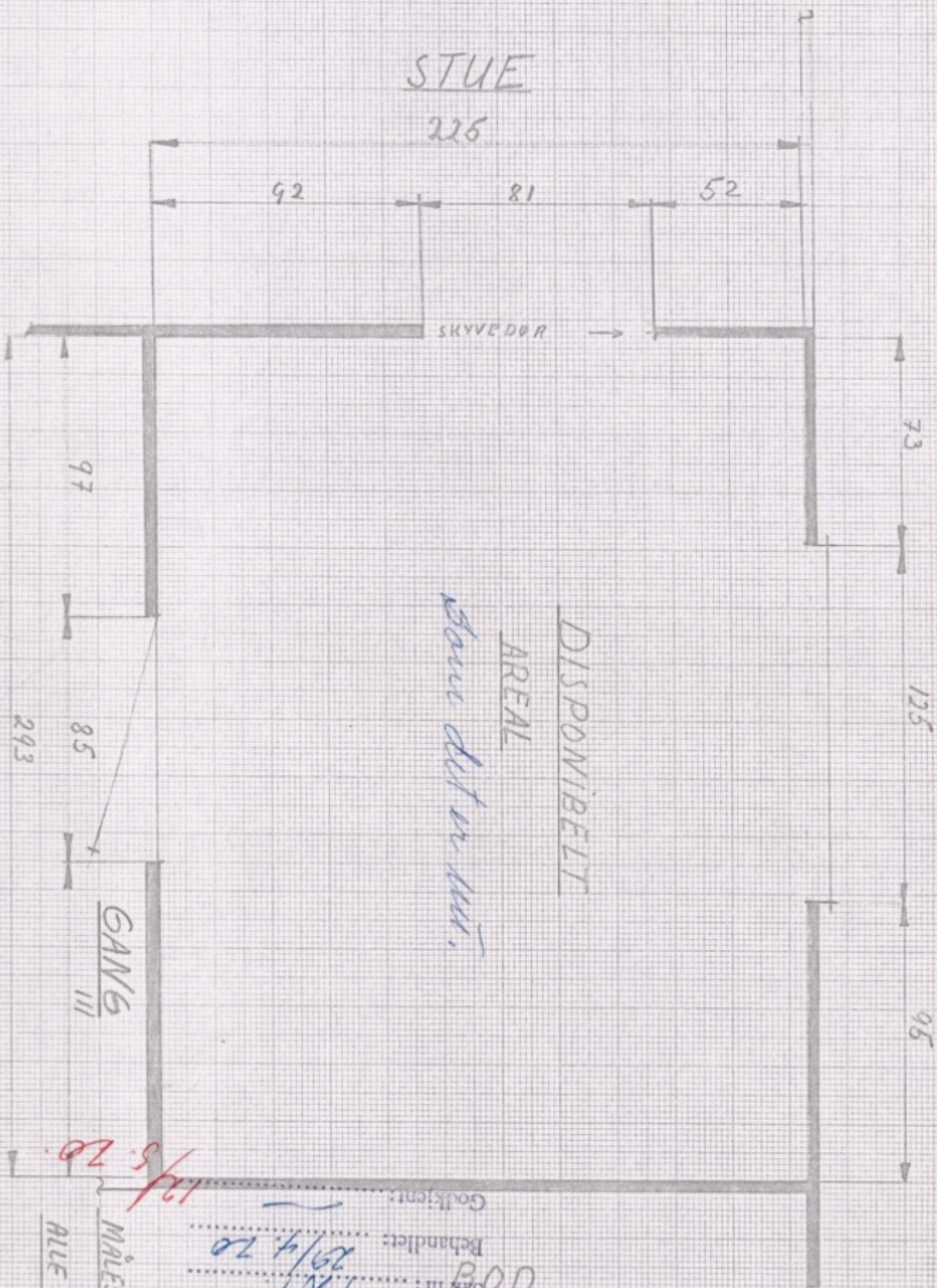
60

20

MALESTOKK 1:20
ALLE MÅL I CM.

Seen det skal bli!

SKISSE AV NÅVÆRENDE ROM SOM ER TILTENT BAD OG WC



STUE

226

92

81

52

SKYVEDØR

73

125

95

97

85

293

GANG III

Bare del av m.

AREAL

DISPONIBELT

Godkjent:

Behandler:

Sak nr:

Jnr:

Mottatt:

Nedre Eiker kommune
Bygningssaker

12/4
20/4.20

17.536

MÅLSTOKK 1:20

ALLE MÅL I CM

12/5.20

BAD



Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
---------	-----	-----	-----	-----

3301 - Drammen kommune 223 72 0 0

BYGNING

Bygningsstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Tomannsbolig, horisontaldelt	193225179	0	Tatt i bruk	Bolig	0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingsattestelse	Tatt i bruk
----------------------	------	--------------	--------------	-------------------------	-------------

Nord: 6623840 Øst: 556133 System: EPSG:25832 Nei 2

Energikilder	Oppvarming
--------------	------------

Bygningsstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
-------------------------	------	----------------	-------------

TB-Tatt i bruk 17.04.2008

EB-Endre bygningsdata 06.09.2021 06.09.2021

Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Kroksalleen 17	223	72	0	0
Bolignr.	Type	Bruksareal	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0201	Bolig	0	0		0	0	Kroksalleen 17	223	72	0	0
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
1	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0				
Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt				
2	Hovedetasje	0	0	1	0	0	0				

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

--

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: Kroksalleen 17 Gnr. 223, Bnr. 72, 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, pantsetter, 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.

