Eikebakken 8

Dialog
Eiendomsmegling

Hyggelig enebolig beliggende på solrik tomt i Krokstadelva.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 3 790 000,-
Omkostninger: kr 95 840,-
Totalt inkl. omk: kr. 3 885 840,-
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Fast eiendom
BRA-i / BRA: 115.0 m² / 115 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






8






8
Alarm

FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Hyggelig familiebolig sentralt i Krokstadelva.

Entrè: Hyggelig entrè med garderobeskap og plass til annet møblement.

Stue: Luftig stue med god plass til sitt og spisegruppe. Adkomst ut til overbygget terrasse, som definitivt er perfekt for sene sommerkvelder og en utvidelse av stuen.

Kjøkken: Kjøkken med hvite slette fronter med rikelig skap og benkeplass. Plass til et lite frokostbord i midten av rommet. Det er opplegg til integrertoppvaskmasking, nedfelt vaskekum, komfyr og kjøleskap.

Soverom: Boligen har i alt tre soverom i god størrelse. Plass til dobbelt seng på alle soverommene med noe tilstøtende møblement. Kun hoved soverommet som har egen garderobe.

Bad: Pent og moderne bad med flotte detaljer. Disjhjørnet klosett og servant med under og overskap. Badet ble rehabilitert i 2023 og gulv ble utbedret 2025 etter en lekkasje knyttet til avløpsrør. Eier opplyser at arbeidet ble utført som vennetjeneste/dugnad av faglærte personer.

Uteområde/Terrasse: Flotte uteområder grunnet romslig tomt. Gressplen og ulike beplantninger. Terrassen er overbygget med go plass til mæblement, grill og hva man enn måtte ønske å ha ute.

BYGGEMÅTE
Eldre enebolig over tre plan med frittstående garasje, oppført på 1950-tallet. Boligen er oppført på 1950-tallet, og det må påregnes avvik i forhold til dagens krav til blant annet isolasjon, energieffektivitet, brannsikkerhet og innemiljø. Ifølge eier er taktekking skiftet i 2015, og flere vinduer er byttet i senere tid.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
Tilbygg / modernisering
2025 Bad Opplysninger fra eier:
Badet ble rehabilitert i 2023 og gulv ble utbedret 2025 etter en lekkasje knyttet til avløpsrør. Eier opplyser at arbeidet ble utført
som vennetjeneste/dugnad av faglærte personer. Det er ikke oppgitt hvilket firma som utførte arbeidet, og det foreligger ingen
dokumentasjon på utførelsen.
2015 Taktekket Opplysninger fra eier:
Eier opplyser at taket er fornyet/skiftet og at arbeidet er utført av faglært firma. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
2023 Vinduer Opplysninger fra eier:
Eier opplyser at vinduene i boligen, med unntak av to soveromsvinduer, ble skiftet i 2023. Arbeidet ble utført som
vennetjeneste/dugnad av faglært personell. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og det er ikke oppgitt hvilket
firma som eventuelt har stått for leveranse eller utførelse.
2003 Drenering Opplysninger fra eier:
Eier opplyser at det i 2003 ble utført arbeid med dreneringen rundt boligen. Arbeidet omfattet oppgraving rundt huset, etablering
av ny pukk og montering av ny grunnmursplast (knotteplast) rundt hele bygningen. Arbeidet er opplyst å være utført av ufaglærte,
og det foreligger ikke opplysninger om dokumentasjon.
1997 Tilbygg Eier opplyser at entréen ble bygget ut på slutten av 1990-tallet, anslagsvis i 1997. Arbeidet ble utført med egeninnsats og er opplyst utført av ufaglærte. Eier opplyser videre at det ikke foreligger kommunal tillatelse for tiltaket.

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

Avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad:
XXXXX

Ikke er undersøkt (TG IU):

XXXXX

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig:
Taktekking: Opplysninger fra eier: Eier opplyser at taket er fornyet/skiftet, og at arbeidet er utført av et faglært firma. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er også noe dårligere falser og avvik på enkelte nedløp. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Avvik: Det er risiko for nedfall fra byggverket. Byggverk eller deler av byggverket skal utføres slik at det ikke oppstår fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr som følge av nedfall. 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.

Yttervegger/Veggkonstruksjon : Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Det er påvist at soveromsvinduene er vanskelige å åpne og lukke, og at det er noe dårlig treverk rundt karmene og rammene på disse vinduene. Vinduet er plassert ca. 73 cm over gulvnivå og bør sikres for å unngå fallskader.

Ytterdører: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen. Det er registrert noe avvik/oppkant på terrassegulvet.
Terrasseplattingen er lagt direkte på mark, noe som gjør det ikke mulig å besiktige konstruksjonen under plattingen. Overgangen mellom pappshingel på taket og yttervegg er ikke fagmessig utført, og dette kan medføre fukt og fuktskader i den lukkede takkonstruksjonen over plattingen. Terrenget under terrasseplattingen har fall inn mot grunnmur. Det er ikke mulig å inspisere underliggende treverk/konstruksjon i terrasseplattingen ved visuell befaring. Tilstanden på bærende konstruksjoner, fuktpåvirkning og eventuelle skader kan derfor ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og levetid. Videre undersøkelser kan være nødvendig ved tegn til svikt, deformasjoner eller andre indikasjoner på skader.

Utvendige trapper: Platting ved inngangspartiet er fundamentert på løse lecablokker.

Innvendig:
Overflater - gulv: Det er registrert noe retningsavvik, svanker og flateavvik på gulvene. Det er også observert noe ufagmessig belisting og avslutninger. Når boligen er tømt for møbler og løsøre, bør det utarbeides en prioritert og detaljert vedlikeholdsplan.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er indikert høy fuktighet i muren mot terrasseplattingen, hvor det ikke er etablert drenering. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle veggflater mot terreng var tilgjengelige ved befaring, grunnet lagrede gjenstander. Forbehold ved måling: Fuktmålinger er indikative og gjelder kun for de stedene målingene er foretatt. Verdier kan variere med årstid, ventilasjon og bruk. Resultatene erstatter ikke en fullstendig teknisk undersøkelse. En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller med fritt eksponerte/synlige murflater, altså uten innvendig kledning. En råkjeller har normalt relativt høy fuktighet, og det kan være synlige fuktige områder på gulv og vegger, samt salt- og kalkutslag. Dette kan til en viss grad aksepteres, forutsatt tilfredsstillende ventilasjon og at murflatene ikke tildekkes med organisk materiale, som for eksempel ved, trematerialer eller pappesker. Dette er sterkt uønsket på grunn av risiko for mikrobiell vekst, som mugg og råtesopper.

Innvendige dører: Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner >
Varmtvannsbereder/tank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering: Det er opplyst at

dreneringsarbeider ble utført i 2003, men arbeidet er utført av ufaglærte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Funksjon og oppbygning av dreneringssystemet lar seg ikke kontrollere fullt ut ved visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold og eieropplysninger. Dreneringens gjenværende levetid kan være påvirket av utførelseskvalitet og lokale grunnforhold.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart. Rommet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsninger. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i veggene ved våtsoner, og det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i disse områdene. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Bad: Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet. Enkelte deler av arbeidet fremstår som ufagmessig utført, noe som medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker. Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).Det er glipper på listverket, samt noe ufagmessige skjøter i hjørner og overganger i nedkant av platene mot sokkelfliser. Dette indikerer ufagmessig utførelse. Det er også ufagmessig utførelse ved rør bak klosettet.
Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Synlig membran av ukjent type i sluket. Synlig smøremembran uten mansjetter ved rørgjennomføringer.
Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger: Det var ikke mulig å verifisere hvordan membranen er tilsluttet slukets klemring, da utførelsen er skjult bak overflater. Manglende dokumentasjon eller innsyn medfører usikkerhet knyttet til løsningens utførelse og tetthet.

Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft fører til at luften ikke sirkulerer skikkelig. Det er også påvist fuktskader på baderomsdøren som følge av manglende ventilasjon.

Boligen har fått følgende TG3:

Takkonstruksjon/Loft: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen Det er ingen lufting i konstruksjonen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Vinduer/ kjeller: Det er påvist store skader på vinduer. Kjellervinduene må byttes Kostnadsestimat: Under 20 000.

Grunnmur og fundamenter: Det er påvist setningsskader, store riss og sprekker i grunnmuren. Det er registrert skjevheter og retningsavvik i boligens fundament. Slike avvik kan tyde på setningsskader eller ujevnheter i grunnforholdene, og bør vurderes nærmere av fagkyndig. Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Terrengforhold: Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vanninntrengning mot grunnmuren. Lokale forhold som terrengfall, drenering og kapasitet på overvannssystemer har betydning for risikoen for vannansamlinger og økt fuktbelastning rundt bygningen. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Rommet har ingen form for våtromsstandard eller fuktsikring, og har enkel, eldre kjellerstandard. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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: 115,0 m²
- BRA-i: 115,0 m²
- BRA-e: m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 29,0 m²

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

BYGGEÅR
1947

INNHOLDSBESKRIVELSE
Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
[BYGNING]
1. etasje 43 m²: Entré, kjøkken, stue, gang.
2. etasje 39 m²: Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott.
Kjeller: 33 m²: Gang, vaskerom, 3 boder.

BRA-e:
Garasje/bod: 33 m²

TBA (terrasse- og balkong):
TERRASSE: 29 m²

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

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

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den xxx. Det ble under dette tilsynet avdekket følgende avvik; xxx
Kjøper overtar ansvaret for dette.

ENERGIMERKING
Energiattest med energimerke og energikarakter
Ingen er vedlagt salgsoppgaven.

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
904,00 m² eiet tomt

PARKERING
Parkering i garasje. Oppstillingsplass på egen tomt.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Eneboligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde i Krokstadelva i Drammen kommune. Området er sentralt, med kort avstand
til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

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

BEBYGGELSE I NÆROMRÅDET
Boligbebyggelse.

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

ØKONOMI

KOMMUNALE AVGIFTER
Kommunale avgifter utgjør 11 764 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.
Det er vannmåler på eiendommen, avgift vil av den grunn variere ut ifra faktisk forbruk.

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.
Forsikring (Hus og innbo)
Tv/internett
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 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 94 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 3 885 840,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

I tillegg har kjøper har anledning til å tegne valgfri boligkjøperforsikring hos Gjensidige forsikring. Se kjøpers omkostninger eller vedlagt skriv fra Gjensidige for pris. 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 06.04.1949.

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.

Det er opplyst av eier at entréen ble bygget ut i 1997. Arbeidet skal være utført ved egeninnsats av ufaglærte, og det foreligger
verken dokumentasjon på utførelsen eller opplysninger om at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.
Det er videre etablert terrasse samt takoverbygg over terrassen i 1. etasje. Disse tiltakene fremkommer ikke av innhentede bygningstegninger, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser at de er byggemeldt eller godkjent av kommunen.
Innhentede tegninger datert 06.04.1949 er lagt til grunn.
Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggetillatelse ble gitt

20.05.1949.

REGULERING
Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse iht. reguleringsplan KR 28, Krokstadjordet (28.8.1991).

For øvrig ligger eiendommen i et område som er avsatt til Boliger og gatetun i kommuneplanens arealdel.

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

Boligen ligger i et område som er markert for ras og flomfare, men boligen ligger ikke i disse feltene. Se vedlagt kart i salgsoppgaven.

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.

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

RADON
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. Boligen ligger idag i et området som har middels til lav aktsomhet for radon. Det er pr.idag ikke utført radon målinger i boligen.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Eikebakken 8
238/99/0/0 i Drammen

Type bolig: Enebolig

SELGER
Åse Britt Hagen Israelsen

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4260017
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

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

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken.
Pakken inkluderer bl.a. husforsikring,

innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

BUDGIVNING

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

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

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

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

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

OPPGJØR

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

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært

tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

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

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

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

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

PERSONVERN

Vi gjør oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for oppfølging, og at personopplysninger om budgivere og kjøpere vil bli lagret. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften.

VISNING

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

HVITVASKINGSREGLENE

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

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

avhendingsloven.

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

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

MEGLERS VEDERLAG

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

Provisjon 1,500 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Visning: 2 900,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00
Gebyr betalingsutsettelse utlegg, ekstern takstmann etc.: 0,00
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. 115 725 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

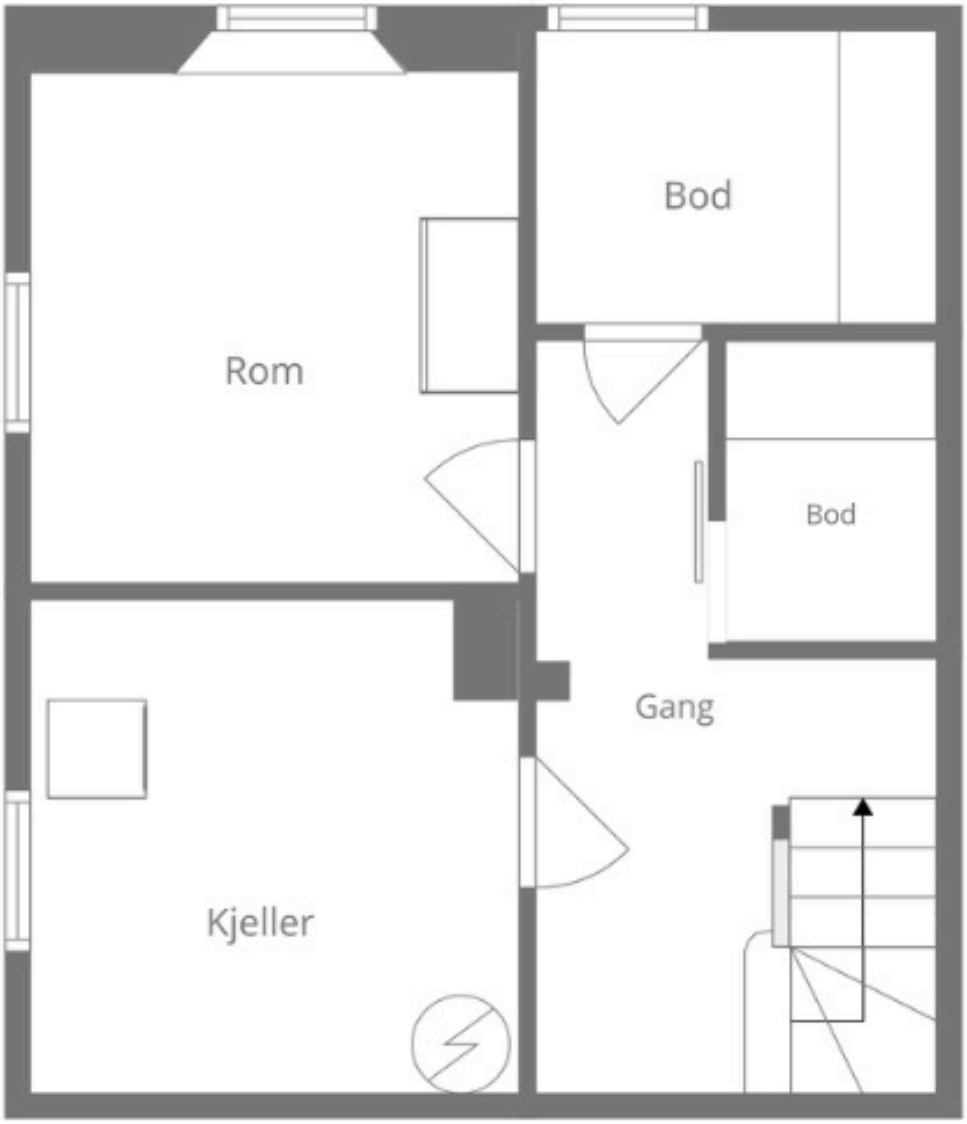
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.












LETTERS
MAIL














LANO



















Nabolagsprofil

Eikebakken 8 - Nabolaget Krokstadjordet/Løkka - vurdert av 44 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

Offentlig transport

Stenberghaugen Linje 139	3 min 0.2 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	6 min 3.2 km
Mjøndalen stasjon Buss, tog	6 min 3.2 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	21 min 17.6 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 3 min

Skoler

Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	9 min 0.6 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	16 min 1.3 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	9 min 6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	12 min 9.3 km

Ladepunkt for el-bil

Krokstad, Norway	11 min
Buskerud Storsenter	14 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

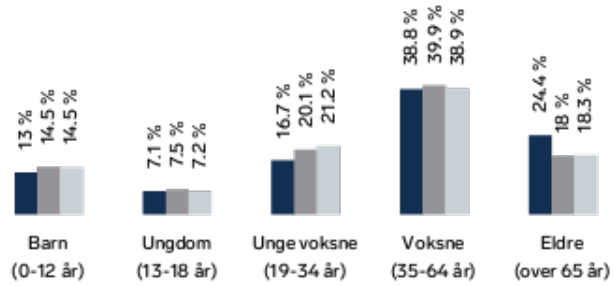
Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krokstadjordet/Løkka	1 963	918
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Stenberghaugen barnehage (1-5 år) 64 barn	3 min 0.2 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	20 min 1.6 km
Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	7 min 3.5 km

Dagligvare

Meny Krokstadelva	8 min
Coop Obs Buskerud PostNord	12 min 0.9 km

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

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss
3. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100

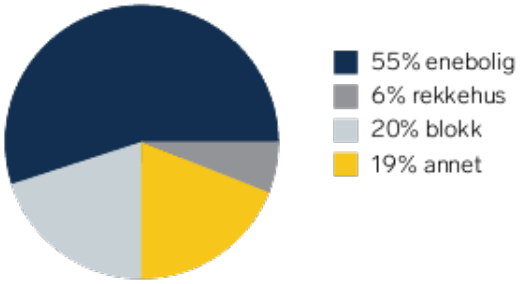
Matvareutvalg
Stort mangfold 86/100

Gateparkering
Lett 85/100

Sport

Eikebakken balløkke Ballspill	1 min 0.1 km	
Hasselbakken balløkke Ballspill	7 min 0.5 km	
Sporty24 Mjøndalen	7 min	
Family Sports Club Mjøndalen	8 min	

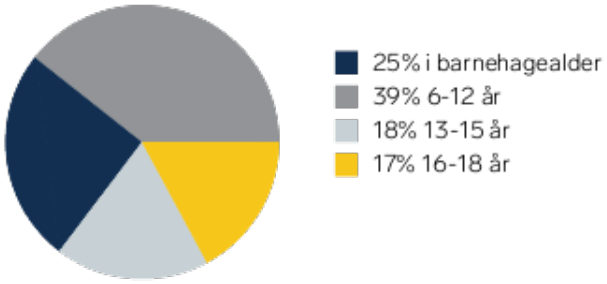
Boligmasse



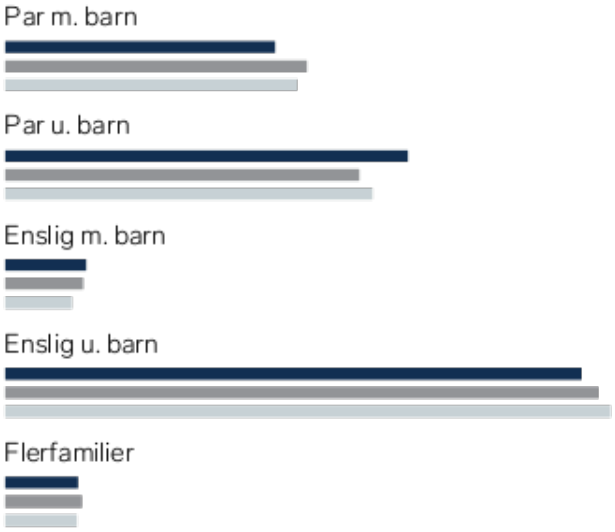
Varer/Tjenester

Buskerud Storsenter	12 min
Apotek 1 Buskerud Storsenter	12 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	44%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

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





FINN

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

Norsk takst

Tilstandsrapport

Enebolig
Eikebakken 8, 3055 KROKSTADELVA
DRAMMEN kommune
gnr. 238, bnr. 99

Markedsverdi

3 900 000

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 115 m²



Befaringsdato: 18.06.2026 **Rapportdato:** 25.07.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1507 **Eiendomsverdi ref nr:** UY1346

Autorisert foretak: Benjaminsen Takst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

BENJAMINSEN
TAKST AS
900 48 404
Org.nr: 935100232
jahn.Otto@btakst.no

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

Benjaminsen Takst AS ved Jahn Otto Benjaminsen har over 27 års erfaring fra eiendomsbransjen og leverer grundige, objektive og pålitelige vurderinger av eiendom.

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

Tilstandsrapporter utarbeides i henhold til NS 3600 og gjeldende regelverk for boligsalg.
Jeg utfører blant annet tilstandsrapporter, verdi- og lånetakster, skjønn, skaderapporter, overtakelsesbefaringer og andre eiendomsfaglige oppdrag.

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

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

© iVerdi 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 eksemplarfremstilling 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.

Benjaminsen Takst AS
Strandgata 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig over tre plan med frittstående garasje, oppført på 1950-tallet.

Boligen er oppført på 1950-tallet, og det må påregnes avvik i forhold til dagens krav til blant annet isolasjon, energieffektivitet, brannsikkerhet og innemiljø. Ifølge eier er taktekking skiftet i 2015, og flere vinduer er byttet i senere tid.

Loft bør vurderes med hensyn til bedre ventilering. Badet er opplyst å være oppgradert i senere tid, men fremstår med enkelte utførelsesmessige svakheter og forhold som kan indikere ufagmessig arbeid.

Flere av boligens bygningsdeler og installasjoner nærmer seg eller har nådd forventet teknisk levetid, som normalt er i størrelsesorden 15–40 år, avhengig av materialvalg, utførelse og vedlikehold. Dette medfører usikkerhet knyttet til fremtidig funksjon og restlevetid for enkelte konstruksjoner.

Det er registrert skjevheter i gulvkonstruksjoner. Videre er flere innvendige overflater oppgradert, og det må påregnes ytterligere oppgraderinger/vedlikehold i enkelte rom.

Samlet fremstår de utvendige bygningsdelene med normal alder - og bruksslitasje. Enkelte konstruksjoner har begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte forhold kan ikke utelukkes. Videre oppfølging må påregnes som en del av normalt fremtidig vedlikehold.

Dette sammendraget gir kun en overordnet beskrivelse av de viktigste forholdene registrert ved befaringen, og 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.

Enebolig - Byggeår: 1947

UTVENDIG

Gå til side

Ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre, med 2-lags isolerglass.
Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, undertak av over- og underliggende bord og kaldtloft. tluke med nedfellbar stige. Gulv på loft.
Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp.
Besiktigelsen er foretatt fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset til det som kunne observeres fra bakkenivå.
Platting ved inngangspartiet er utført i treverk.
Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning. Eier opplyser at 2. etasje og loft er isolert. Det også tidligere benyttet innspryting av isolasjon i veggene.
Vinduene er malte og har 2 lags glass. Eier opplyser at vinduene i boligen, med unntak av to soveromsvinduer, ble skiftet i 2023. To soveromsvinduene er fra 1983.
Malte vinduer med 1 + 1 lags glass.
Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. 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.
Det er en platting på terreng på ca. 29 kvm som ligger inntil boligen, med takoverbygg tekket med pappshingel. Gulvet består av impregnert treverk og betong med skifer.
Takkonstruksjonen er understøttet med stålsøyler, og konstruksjonen er lukket.

INNVENDIG

Gå til side

Gulvet er belagt med laminat.
Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Eier opplyser at røykrøret ble montert i 2015.
Feierseksjonen gjennomførte feiing av fyringsanlegget den 09.02.2022 i ovennevnte objekt uten å avdekke avvik. Det er denne kontrollen som legges til grunn for vurderingen.
Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.
Montert en eletrisk vifte i kjeller.
Det er ikke utført radonmålinger av boligen.
Det er malt tretrapp.
Enkel kjellertrapp.
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Enkle tredører i kjeller.
Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det foreligger kjente skader, lekkasjer eller andre problemer.
Det er ikke opplyst av eier om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.
Innvendig har veggene trepanel, panelplater, malte plater og malt strie. Himlingene har malte plater, malte glatte flater og panelplater.

VÅTROM

Gå til side

Våtrom – Kjeller – Vaskerom
Generelt
Vaskerommet er fra byggeåret og er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
Vaskerommet har enkel kjellerstandard og er ikke utført med fuktsikring.

Konstruksjon og overflater
Betonggulv med plastsluk.
Vegger av mur.
Ventil i vegg.
Opplegg for vaskemaskin.
Fuktundersøkelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke har latt seg gjennomføre som følge av tilliggende konstruksjoner. Veggene er utført i mur.
Det er gjennomført fuktsøk på tilgjengelige overflater uten at det er registrert indikasjoner på unormale fuktforhold.
Forholdet er imidlertid ikke fullstendig avklart, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Vaskerommets fuktsikring og tilstand bærer preg av at det er gammelt og skal det tåle dagen krav og standard må rommet utbedres i sin helhet.

Våtrom – 2. etasje – Bad
Generelt
Eier opplyser at badet ble bygget i 2023, og at gulvet ble fornyet i

Beskrivelse av eiendommen

2025.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen. Konsekvensen er at det ikke kan bekreftes om arbeidene er utført i henhold til gjeldende forskrifter og krav. Dette medfører økt risiko for skjulte fei eller skader, herunder fuktskader, samt redusert sikkerhet ved eventuelle forsikringssaker.

Våtrommet fremstår som av nyere dato, men det foreligger verken dokumentasjon på utført arbeid, benyttede produkter eller hvem som har vært ansvarlig for utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og eventuelle reklamasjonsmuligheter. Forholdet bør tas med i den samlede vurderingen av våtrommet.

Fuktmåling
Det er foretatt fuktmåling ved åpning bak klosettet fra badet, uten å påvise unormale forhold.
Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS 3 (kalibrert 13.03.2026) med følgende resultater:
Relativ fuktighet (RH): 39 %
Temperatur: 26 °C
Duggpunkt: 11,2 °C

Vanntett sjikt
Skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran (smøremembran) på gulv.
Synlig vanntett sjikt med baderomspanel på veggene.

Gulv
Flislagt gulv med 60 × 60 cm fliser. Mosaikkfliser i dusjsonen.
Elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsonen er målt til 10 mm rundt sluket.
Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm. Sluk Plastsluk.

Vegger og himling
Vegger med våtroms-/baderomsplater. Himling med himlingsplater.

Sanitærutstyr
Innredning med nedfelt servant. Toalett. Dusjvegger/hjørneløsning.

Ventilasjon
Avtrekksventilasjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålkum. Det er montert vannstoppsystem. Sptplate over benk.
Gulv med laminat, vegger med malt tapet og himlingsplater i takopplegg til oppvaskum.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumper bør få regelmessig service, for eksempel hvert annet år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.
Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Åpent anlegg med automatsikringer.

Eiopplyser at hele det elektriske anlegget, inkludert ledningsnett og sikringsskap, ble skiftet for over 30 år siden av faglært installatør. Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Utførende firma er oppgitt å være Finn Haugen AS.med automatsikringer. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Og ventiler i toppkarm på noen av vinduene.
I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere som er plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

I borettslag er det normalt borettslagets ansvar å anskaffe og installere påkrevd brannutstyr, mens andelseier har ansvar for jevnlig tilsyn, testing og kontroll av at utstyret fungerer som forutsatt. Eventuelle feil eller mangler ved utstyret skal meldes til styret for utbedring.

Brannslokkeutstyr og røykvarslere ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen. Det anbefales at eier kontrollerer at utstyret er operativt og tilfredsstiller gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunn av leirholdige masser. Boligen ligger i et registrert aktsomhetsområde for kvikkleire. Kvikkleire kan plutselig miste bæreevnen og bli flytende ved overbelastning eller rystelser. Bygninger kan få skjevheter eller sprekker.
Eier opplyser at det i 2003 ble utført arbeid med dreneringen rundt boligen bortsett ved terrassesiden. Arbeidet omfattet oppgraving rundt huset, etablering av ny pukk og montering av ny grunnmursplast (knotteplast) rundt hele bygningen. Arbeidet er opplyst å være utført av ufaglærte, og det foreligger ikke opplysninger om dokumentasjon.
Tomteforholdet har betonggrunnmur og annet fundament. Det er støpt betongfundament/gulv som er glattpusset. Inngangspartiet er fundamentert på,lecablokker.
Tomten er skrånende. Det er viktig at terrenget heller riktig i områdene ved grunnmuren, og det bør være fall bort fra grunnmuren. Dette hindrer unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling bort fra husets grunnmur.
Avløpsledningen er av PVC-plastrør (bunnledninger og utvendig, oransje rør) fra 2003, med offentlig avløp via private stikkledninger.
Vannledningen er av plast (PEL eller PE) fra 2003, med offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Eier opplyser at de utvendige vann- og avløpsledningene inn til kjeller ble fornyet i 2003. Arbeidet ble utført av faglærte, og det foreligger dokumentasjon på utførelsen. Utførende firma er oppgitt å være Bravida. Dette gjelder ledningsanlegget fra tomtegrensen/offentlig tilknytning og inn til bygningen.
Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	148 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	115 m²
Totalpris	3 900 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Det er opplyst av eier at entréen ble bygget ut i 1997. Arbeidet skal være utført ved egeninnsats av ufaglærte, og det foreligger verken dokumentasjon på utførelsen eller opplysninger om at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

Det er videre etablert terrasse samt takoverbygg over terrassen i 1. etasje. Disse tiltakene fremkommer ikke av innhentede bygningstegninger, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser at de er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Innhentede tegninger datert 06.04.1949 er lagt til grunn.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggetillatelse ble gitt 20.05.1949.

Manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innebærer ikke nødvendigvis at bygningen er ulovlig oppført. Forholdet kan skyldes manglende dokumentasjon, manglende sluttbehandling hos kommunen eller at bygningen er tatt i bruk uten at nødvendig tillatelse er gitt.

Kommunal- og distriktsdepartementet har lagt til grunn at dersom det ikke foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er byggets bruk ikke formelt avsluttet etter plan- og bygningslovgivningen. Det anbefales derfor at forholdet undersøkes nærmere og avklares med kommunen.

Manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, samt uavklarte søknadspliktige endringer, kan ha betydning ved salg, finansiering, forsikring, eierskifte og ved fremtidige søknadspliktige tiltak på eiendommen. Kjøper overtar risikoen knyttet til videre oppfølging og eventuell avklaring av forholdene overfor kommunen.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

For en eldre bygg hvor det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv, kan konsekvensene blant annet være følgende:

Det er vanskelig å kontrollere om dagens planløsning, tilbygg, ombygginger eller bruksendringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

Manglende tegninger kan medføre usikkerhet rundt lovlighet av utførte arbeider og arealbruk.

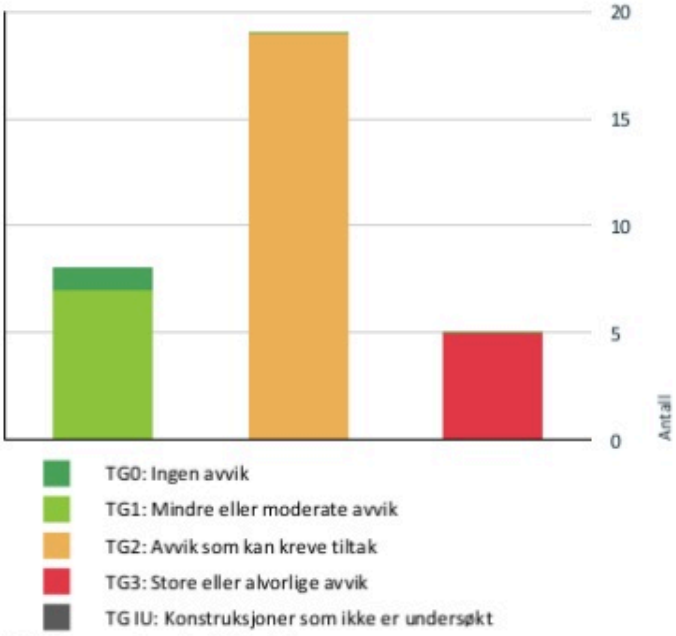
Ved senere søknadspliktige tiltak kan kommunen kreve oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Fravær av tegninger er ikke uvanlig for eldre boliger, da mange kommuner har mangelfulle arkiver for bygninger oppført i denne perioden.

Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen dersom det er usikkerhet rundt godkjenninger eller utførte endringer.

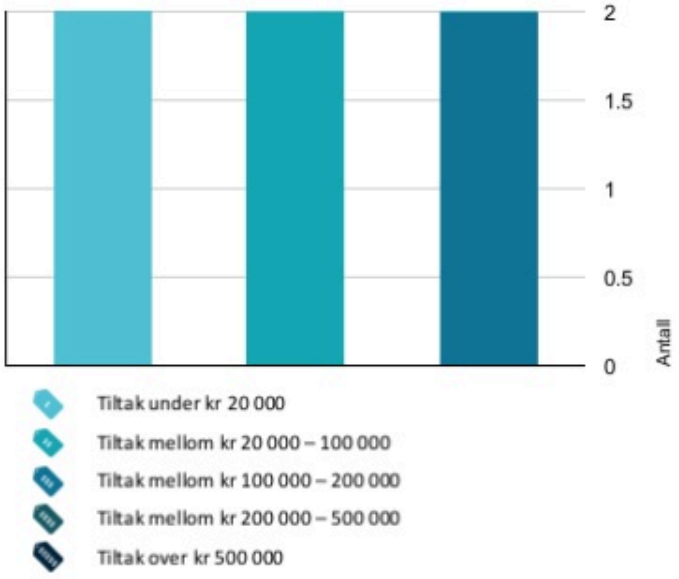
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren beskriver de ulike elementene på eiendommen og har vurdert en samlet salgspris på eiendommen. Verditaksten og beskrivelsen til takstingeniøren er basert på en visuell besiktigelse uten inngrep i konstruksjoner på bygningene. Det er derfor nødvendig å ta forbehold om eventuelle skjulte feil og mangler som ikke kan sees ved en vanlig visuell befaring. Møbler, inventar og utstyr er ikke flyttet på av takstmann.

Takstingeniøren har derfor ikke ansvar for manglende opplysninger om feil og mangler som han kunne ha oppdaget etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Selve driften på eiendommen er ikke vurdert.

Det presiseres at bygningene kun er beskrevet ut fra en enkel visuell befaring. For å undersøke bygningenes mer byggetekniske tilstand og arealmål må det innhentes tilstandsrapporter. VVS- og el-anlegg er ikke vurdert da det ligger utenfor takstmann sin godkjenning.
En bolig/leilighet 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. I henhold til NS 3600 stilles det krav om at bygningsdeler eller rom som er vurdert til tilstandsgrad 3 (TG 3), skal kostnadsestimeres av takstmann eller bygningssakkyndig. For bygningsdeler eller rom med tilstandsgrad 2 (TG 2) er det valgfritt å estimere kostnader, og i denne rapporten er det valgt å ikke estimere pris for utbedring av TG 2-avvik. Det er ikke opplyst eller kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) og omfatter kun de bygningsdeler som er vurdert og beskrevet i rapporten. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert som egne bygningsdeler og er derfor ikke nærmere beskrevet i rapporten. Eventuelle tilleggsbygg, herunder garasje, uthus eller lignende, er ikke tilstandsvurdert med mindre dette fremgår særskilt av rapporten. Bygningsdeler som ikke er vurdert kan inneholde skjulte feil eller mangler. Det er ikke grunnlag for å vurdere tilstand eller risiko for disse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Vinduer/ kjeller Gå til side

Det er påvist store skader på vinduer.
Kjellervinduene må byttes

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er påvist setningsskader, store riss og sprekker i grunnmuren.

Det er registrert skjevheter og retningsavvik i boligens fundament. Slike avvik kan tyde på setningsskader eller ujevnheter i grunnforholdene, og bør vurderes nærmere av fagkyndig. Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vanninntrengning mot grunnmuren.

Lokale forhold som terrengfall, drenering og kapasitet på overvannssystemer har betydning for risikoen for vannansamlinger og økt fuktbelastning rundt bygningen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Rommet har ingen form for våtromsstandard eller fuktsikring, og har enkel, eldre kjellerstandard.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Opplysninger fra eier:
Eier opplyser at taket er fornyet/skiftet, og at arbeidet er utført av et faglært firma. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er også noe dårligere falser og avvik på enkelte nedløp.
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Avvik: Det er risiko for nedfall fra byggverket.
Byggverk eller deler av byggverket skal utføres slik at det ikke oppstår fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr som følge av nedfall. 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.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

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

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys Gå til side

Det er påvist at soveromsvinduene er vanskelige å åpne og lukke, og at det er noe dårlig treverk rundt karmene og rammene på disse vinduene.
Vinduet er plassert ca. 73 cm over gulvnivå og bør sikres for å unngå fallskader.

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
Det er registrert noe avvik/oppkant på terrassegulvet.
Terrasseplattingen er lagt direkte på mark, noe som gjør det ikke mulig å besiktige konstruksjonen under plattingen.
Overgangen mellom pappshingel på taket og yttervegg er ikke fagmessig utført, og dette kan medføre fukt og fuktskader i den lukkede takkonstruksjonen over plattingen. Terrenget under terrasseplattingen har fall inn mot grunnmur.

Det er ikke mulig å inspisere underliggende treverk/konstruksjon i terrasseplattingen ved visuell befaring. Tilstanden på bærende konstruksjoner, fuktpåvirkning og eventuelle skader kan derfor ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og levetid. Videre undersøkelser kan være nødvendig ved tegn til svikt, deformasjoner eller andre indikasjoner på skader.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Platting ved inngangspartiet er fundamentert på løse lecablokker.

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Det er registrert noe retningsavvik, svanker og flateavvik på gulvene.
Det er også observert noe ufagmessig belisting og avslutninger.
Når boligen er tømt for møbler og løsøre, bør det utarbeides en prioritert og detaljert vedlikeholdsplan.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er indikert høy fuktighet i muren mot terrasseplattingen, hvor det ikke er etablert drenering.

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle veggflater mot terreng var tilgjengelige ved befaring, grunnet lagrede gjenstander. Forbehold ved måling: Fuktmålinger er indikative og gjelder kun for de stedene målingene er foretatt. Verdier kan variere med årstid, ventilasjon og bruk. Resultatene erstatter ikke en fullstendig teknisk undersøkelse.

En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller med fritt eksponerte/synlige murflater, altså uten innvendig kledning. En råkjeller har normalt relativt høy fuktighet, og det kan være synlige fuktige områder på gulv og vegger, samt salt- og kalkutslag. Dette kan til en viss grad aksepteres, forutsatt tilfredsstillende ventilasjon og at murflatene ikke tildekkes med organisk materiale, som for eksempel ved, trematerialer eller pappesker. Dette er sterkt uønsket på grunn av risiko for mikrobiell vekst, som mugg og råtesopper.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

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

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det er opplyst at dreneringsarbeider ble utført i 2003, men arbeidet er utført av ufaglærte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Funksjon og oppbygning av dreneringssystemet lar seg ikke kontrollere fullt ut ved visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold og eieropplysninger.

Dreneringens gjenværende levetid kan være påvirket av utførelseskvalitet og lokale grunnforhold.

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Rommet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsninger. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i veggene ved våtsoner, og det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i disse områdene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell Gå til side

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet. Enkelte deler av arbeidet fremstår som ufagmessig utført, noe som medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.
Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er glipper på listverket, samt noe ufagmessige skjøter i hjørner og overganger i nedkant av platene mot sokkelfliser. Dette indikerer ufagmessig utførelse.
Det er også ufagmessig utførelse ved rør bak klosettet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon Gå til side

Synlig membran av ukjent type i sluket. Synlig smøremembran uten mansjetter ved rørgjennomføringer

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger Gå til side

Det var ikke mulig å verifisere hvordan membranen er tilsluttet slukets klemring, da utførelsen er skjult bak overflater. Manglende dokumentasjon eller innsyn medfører usikkerhet knyttet til løsningens utførelse og tetthet.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft fører til at luften ikke sirkulerer skikkelig.

Det er også påvist fuktskader på baderomsdøren som følge av manglende ventilasjon.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: Det er risiko for nedfall fra byggverket. Byggverk eller deler av byggverket skal utføres slik at det ikke oppstår fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr som følge av nedfall. 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. Gå til side

Avvik:

Vinduet er plassert ca. 73 cm over gulvnivå og bør sikres for å unngå fallskader.

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

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav til elektriske installasjoner, spesielt ved oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Det anbefales å få anlegget vurdert av en kvalifisert elektriker før slike arbeider gjennomføres.

Avvik:

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1947

Kommentar
Byggetilatelse

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert, noe som kan ha begrenset muligheten for fullstendig visuell kontroll av alle overflater og konstruksjoner.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025	Bad	Opplysninger fra eier: Badet ble rehabilitert i 2023 og gulv ble utbedret 2025 etter en lekkasje knyttet til avløpsrør. Eier opplyser at arbeidet ble utført som vennetjeneste/dugnad av faglærte personer. Det er ikke oppgitt hvilket firma som utførte arbeidet, og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen.
2015	Taktekket	Opplysninger fra eier: Eier opplyser at taket er fornyet/skiftet og at arbeidet er utført av faglært firma. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.
2023	Vinduer	Opplysninger fra eier: Eier opplyser at vinduene i boligen, med unntak av to soveromsvinduer, ble skiftet i 2023. Arbeidet ble utført som vennetjeneste/dugnad av faglært personell. Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid, og det er ikke oppgitt hvilket firma som eventuelt har stått for leveranse eller utførelse.
2003	Drenering	Opplysninger fra eier: Eier opplyser at det i 2003 ble utført arbeid med dreneringen rundt boligen. Arbeidet omfattet oppgraving rundt huset, etablering av ny pukk og montering av ny grunnmursplast (knotteplast) rundt hele bygningen. Arbeidet er opplyst å være utført av ufaglærte, og det foreligger ikke opplysninger om dokumentasjon.
1997	Tilbygg	Eier opplyser at entréen ble bygget ut på slutten av 1990-tallet, anslagsvis i 1997. Arbeidet ble utført med egeninnsats og er opplyst utført av ufaglærte. Eier opplyser videre at det ikke foreligger kommunal tillatelse for tiltaket.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp. Besiktigelsen er foretatt fra bakkenivå, da det ikke var sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Vurderingen er derfor begrenset til det som kunne observeres fra bakkenivå.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Opplysninger fra eier:
Eier opplyser at taket er fornyet/skiftet, og at arbeidet er utført av et faglært firma. Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det anbefales at en fagperson foretar en grundigere undersøkelse av taket under sikre forhold, da befaringen kun er utført fra bakkenivå og det kan foreligge skader som ikke er synlige uten nærmere inspeksjon. Konsekvensen av manglende undersøkelse er at eventuelle skjulte skader ikke oppdages, noe som kan føre til økt risiko for fuktskader og følgeskader på bygningen.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall, og det er utvendige beslag. 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.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det er også noe dårligere falser og avvik på enkelte nedløp.

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

• Avvik: Det er risiko for nedfall fra byggverket. Byggverk eller deler av byggverket skal utføres slik at det ikke oppstår fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr som følge av nedfall. 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 og dårlige falser på nedløp bør utbedres for å sikre tilstrekkelig avrenning og hindre vanninntrenging i bygningskonstruksjonen. Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til fuktskader og forringelse av byggets levetid.

• Det bør etableres et system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur for å hindre at vann samler seg inntil grunnmuren. Konsekvensen av manglende bortledning er økt risiko for fuktbelastning og vanninntrenging i kjeller eller underliggende konstruksjoner, noe som kan føre til skader på bygningen over tid.

• Det bør iverksettes tiltak for å sikre at takrenner, nedløp og beslag er forsvarlig festet og dimensjonert for å hindre nedfall av bygningsdeler, is eller snø. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade eller skade på eiendom ved nedfall fra byggverket.

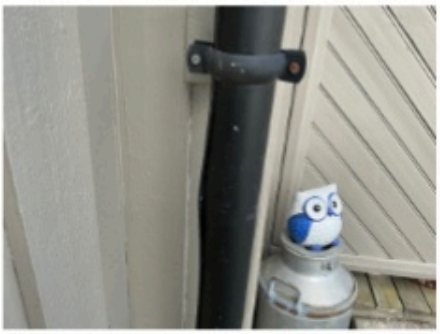
Tilstandsrapport



Dårlige falser/tetthet i enkele av edløpene.



Nedløp må ledese ut fra byggningen



Dårlig nedløp



Dårlige løsninger og vannbrett.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har saltak med sperrekonstruksjon, undertak av over- og underliggende bord og kaldtloft. tluke med nedfellbar stige. Gulv på loft.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres nærmere undersøkelser for å avdekke årsaken til fuktskjolder og skader i takkonstruksjonen.

Skadene bør utbedres for å hindre videre utvikling av råte, sopp og svekkelse av konstruksjonen, noe som kan føre til redusert bæreevne og økte reparasjonskostnader.

- Plast/diffusjonssperre i etasjeskillet må etableres og luftingen på loftet forbedres.
- Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Manglende lufting gir økt risiko for kondensering og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på taket.

- Lufting/ventilering må etableres for å sikre tilstrekkelig utlufting av takkonstruksjonen.

Manglende lufting gir økt risiko for kondensering og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til råte og redusert levetid på taket.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Det er ikke etablert lufting ved takskjegg/gesims. Manglende luftespalte kan medføre redusert ventilasjon av takkonstruksjonen, noe som øker risikoen for kondensdannelse og fuktopphopning i undertak og tilstøtende konstruksjoner. Forholdet bør følges opp, og det anbefales vurdert tiltak for å sikre tilfredsstillende lufting av takkonstruksjonen.



Fuktmerker rundt pipe



Fuktskader i undretaket

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er i trekonstruksjon av ukjent utførelse med stående bordkledning.Eier opplyser at 2. etasje og loft er isolert. Det også tidligere benyttet innspryting av isolasjon i veggene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet bordkledning bør skiftes ut for å hindre videre skade på veggkonstruksjonen og redusere risikoen for råteutvikling i underliggende materialer. Det anbefales også å undersøke tilstanden på bindingsverket bak kledningen før ny kledning monteres, for å avdekke eventuelle skjulte skader.
- Boligen er av en slik alder at det snart er påregnelig med omkledning, og det anbefales da å etterisolere og etablere tilfredsstillende lufting samt montere musebånd. Manglende eller utilstrekkelig lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur øker risikoen for fukt- og råteskader i konstruksjonen. Etterisolering med innblåst mineralull eller skum representerer alltid en viss fare for råteskader i konstruksjonen og/eller kledningen. Kledningen er stedvis råteskadet ned mot vannbrett, og det bør etableres en glippe mellom treverk og beslag for å forhindre videre utvikling av råte.

Tilstandsrapport





Stedvis noe råte i kledningen.



Treverk er ført ned mot vannbrett, noe som over tid kan medføre økt risiko for råteskader i disse områdene.



Det er stedvis observert sprukket, slitt og råte i kledning

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2 lags glass.Eier opplyser at vinduene i boligen, med unntak av to soveromsvinduer, ble skiftet i 2023. To soveromsvinduene er fra 1983.

Vurdering av avvik:

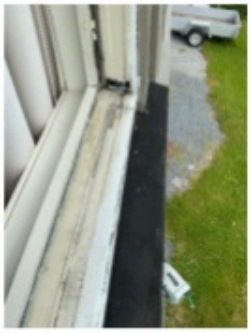
- Det er påvist at soveromsvinduene er vanskelige å åpne og lukke, og at det er noe dårlig treverk rundt karmene og rammene på disse vinduene.
- Vinduet er plassert ca. 73 cm over gulvnivå og bør sikres for å unngå fallskader.

Konsekvens/tiltak

- Soveromsvinduene bør utbedres eller skiftes ut for å sikre funksjonalitet og forhindre ytterligere forringelse av treverket.
Dårlig treverk og vanskeligheter med åpning/lukking kan føre til redusert isolasjonsevne, trekk, økt varmetap og risiko for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.
- Det bør monteres barnesikring eller annen godkjent løsning for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.

Tilstandsrapport





Dårlig treverk på soveromsvinduer





Vindu montert for lavt

TG 3 Vinduer/ kjeller

Beskrivelse

Malte vinduer med 1 + 1 lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist store skader på vinduer.
- Kjellervinduene må byttes

Konsekvens/tiltak

- Kjellervinduene bør skiftes for å sikre tilstrekkelig isolasjon og forhindre varmetap, fuktinntrengning og eventuelle følgeskader på omkringliggende konstruksjoner. Manglende utskifting kan medføre økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk, malt balkongdør i tre, med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Konsekvens/tiltak

• Avvik rundt innsettingsdetaljer kan føre til utettheter, med risiko for fuktinntrenging, trekk og varmetap.

• Det bør utføres utbedringer av innsettingsdetaljene for ytterdørene for å sikre korrekt montering og tetting, slik at man unngår risiko for trekk, varmetap og fuktinntrengning i konstruksjonen.



TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Det er en platting på terreng på ca. 29 kvm som ligger inntil boligen, med takoverbygg tekket med pappshingel. Gulvet består av impregnert treverk og betong med skifer.
Takkonstruksjonen er understøttet med stålsøyler, og konstruksjonen er lukket.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setninger i grunn/underlag som har medført deformasjoner på plattingen.
Det er registrert noe avvik/oppkant på terrassegulvet.
Terrasseplattingen er lagt direkte på mark, noe som gjør det ikke mulig å besiktige konstruksjonen under plattingen.
Overgangen mellom pappshingel på taket og yttervegg er ikke fagmessig utført, og dette kan medføre fukt og fuktskader i den lukkede takkonstruksjonen over plattingen. Terrenget under terrasseplattingen har fall inn mot grunnmur.

Det er ikke mulig å inspisere underliggende treverk/konstruksjon i terrasseplattingen ved visuell befaring. Tilstanden på bærende konstruksjoner, fuktpåvirkning og eventuelle skader kan derfor ikke verifiseres uten inngrep i konstruksjonen. Dette medfører en usikkerhet knyttet til konstruksjonens tilstand og levetid. Videre undersøkelser kan være nødvendig ved tegn til svikt, deformasjoner eller andre indikasjoner på skader.

Konsekvens/tiltak

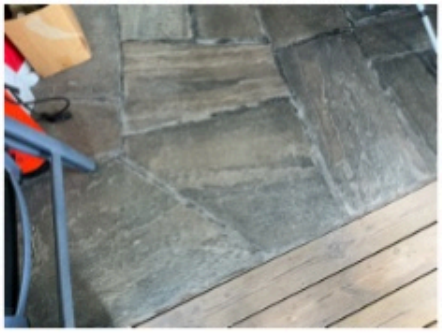
• Det anbefales å utbedre deformasjoner og avvik på plattingen, samt å sikre korrekt overgang mellom pappshingel og yttervegg for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i takkonstruksjonen.

Terrenget under plattingen bør justeres slik at det får fall bort fra grunnmuren for å redusere risikoen for fuktproblemer mot bygningskroppen.

Siden det ikke er mulig å inspisere underliggende konstruksjon, bør det vurderes å åpne deler av plattingen for å kontrollere tilstanden på bærende konstruksjoner og eventuelle fuktskader. Manglende innsyn medfører usikkerhet om konstruksjonens tilstand og levetid, og øker risikoen for skjulte skader.

Tilstandsrapport







Ikke fagmessig overgang.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Platting ved inngangspartiet er utført i treverk.

Vurdering av avvik:

• Platting ved inngangspartiet er fundamentert på løse lecablokker.

Konsekvens/tiltak

• Platting ved inngangspartiet bør fundamenteres på en stabil og frostsikker måte for å unngå setningsskader og skjevheter. Dagens løsning med løse lecablokker gir økt risiko for bevegelse og skader på konstruksjonen over tid.



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med laminat.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert noe retningsavvik, svanker og flateavvik på gulvene.
Det er også observert noe ufagmessig belisting og avslutninger.
Når boligen er tømt for møbler og løsøre, bør det utarbeides en prioritert og detaljert vedlikeholdsplan.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det bør utarbeides en prioritert og detaljert vedlikeholdsplan for å utbedre retningsavvik, svanker og flateavvik på gulvene, samt ufagmessig belisting og avslutninger.
Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for videre skjevheter, redusert brukskomfort og mulig skade på gulv og tilstøtende konstruksjoner.
Ufagmessig utførte avslutninger kan også føre til redusert estetisk kvalitet og økt risiko for fremtidige skader.



TG2
Det er observert noe skjevhet/retningsavvik og knirk i enkelte deler av gulvene. Normal bruks-/aldersslitasje, noe vedlikehold må påregnes.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke utført radonmålinger av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.



Område ligger under moderat til lav sone

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er en mursteinspipe med nytt røykrør og vedovn. Eier opplyser at røykrøret ble montert i 2015.
Feierseksjonen gjennomførte feiing av fyringsanlegget den 09.02.2022 i ovennevnte objekt uten å avdekke avvik. Det er denne kontrollen som legges til grunn for vurderingen.

Tilstandsrapport





bekksotrenner på loft

TG 2 Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulv og vegger er av betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt fordi rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Montert en eletrisk vifte i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er indikert høy fuktighet i muren mot terrasseplattingen, hvor det ikke er etablert drenering.

Det gjøres oppmerksom på at ikke alle veggflater mot terreng var tilgjengelige ved befaring, grunnet lagrede gjenstander. Forbehold ved måling: Fuktmålinger er indikative og gjelder kun for de stedene målingene er foretatt. Verdier kan variere med årstid, ventilasjon og bruk. Resultatene erstatter ikke en fullstendig teknisk undersøkelse.

En råkjeller defineres i denne sammenheng som en kjeller med fritt eksponerte/synlige murflater, altså uten innvendig kledning. En råkjeller har normalt relativt høy fuktighet, og det kan være synlige fuktige områder på gulv og vegger, samt salt- og kalkutslag. Dette kan til en viss grad aksepteres, forutsatt tilfredsstillende ventilasjon og at murflatene ikke tildekkes med organisk materiale, som for eksempel ved, trematerialer eller pappesker. Dette er sterkt uønsket på grunn av risiko for mikrobiell vekst, som mugg og råtesopper.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å avdekke årsak til fuktinntrenging og iverksette tiltak, som forbedret drenering, tetting eller fuktsikring av muren.
- Det bør etableres tilfredsstillende drenering mot terrasseplattingen for å redusere fuktbelastningen på muren.

Videre bør lagrede gjenstander fjernes fra veggflater mot terreng for å muliggjøre inspeksjon og bedre ventilasjon.
Det anbefales å unngå lagring av organiske materialer i kjelleren for å redusere risikoen for mugg- og råteskader.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, mikrobiell vekst og dårlig inneklima.

Tilstandsrapport



Det er synlige fuktmerker, saltutslag og avskalling stedvis på innvendige gulv og vegger.



Fuktvandring





Noe unormale fuktverdier

⚠ Innvendige trapper

Beskrivelse

Det er malt tretrapp.
Enkel kjellertrapp.

Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.



TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

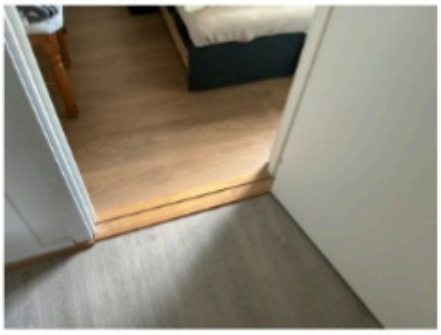
Innvendige dører er malte, glatte dører.
Enkle tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist monteringsavvik og skjevheter på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.



TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke opplyst av eier om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det foreligger kjente skader, lekkasjer eller andre problemer.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter byggeforskrifter fra før 1997, og det foreligger ingen dokumentasjon. Vaskerommet er fra byggeåret, er ikke fuktsikret og har enkel kjellerstandard. Betonggulv med plastsluk, vegger av mur. Ventil i vegg. Opplegg til vaskemaskin.

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

Rommet har ingen form for våtromsstandard eller fuktsikring, og har enkel, eldre kjellerstandard.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres og oppgraderes til dagens våtromsstandard, inkludert etablering av tilfredsstillende fuktsikring og dokumentasjon av utførte arbeider.

Konsekvensen av manglende fuktsikring og dokumentasjon er økt risiko for fuktskader, mugg og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid og funksjon på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport





Gammelt sluk



KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke har latt seg gjennomføre som følge av tilliggende konstruksjoner. Veggene er utført i mur. Fuktsøk på tilgjengelige overflater er gjennomført uten at det er registrert indikasjoner på unormale fuktforhold. Forholdet er ikke fullstendig avklart, og ytterligere undersøkelser anbefales.

Vurdering av avvik:

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

• Rommet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsninger. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i veggene ved våtsoner, og det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i disse områdene.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførte membranløsninger, eventuelt bør det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare tilstanden i veggene ved våtsoner.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon og usikkerhet rundt membranløsninger er økt risiko for skjulte skader og fuktskader i konstruksjonen, noe som kan medføre kostbare utbedringer på sikt.

Kostnadsestimat: Under 20 000

2. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble bygget i 2023, samt at gulvet ble fornyet i 2025. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. 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. Arbeidene fremstår generelt som noe ufagmessig utført.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelsen av badet. Enkelte deler av arbeidet fremstår som ufagmessig utført, noe som medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, samt utfordringer ved eventuelle forsikringssaker.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelsen av badet, inkludert gulvet.

Manglende dokumentasjon og tegn til ufagmessig utførelse medfører økt risiko for skjulte feil eller skader, som fuktskader, samt redusert sikkerhet ved forsikringssaker. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson for å redusere usikkerheten rundt kvaliteten på utførelsen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Våtrommet fremstår å være av nyere dato, men det foreligger verken dokumentasjon på utført arbeid, benyttede produkter eller hvem som har vært ansvarlig for utførelsen. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og eventuelle reklamasjonsmuligheter. Forholdet bør tas med i den samlede vurderingen av våtrommet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

• Fremlagt dokumentasjon for vanntette sjikt tilfredsstiller ikke kravene i gjeldene forskrift og standard (NS3600 A.2.1.9.1 alternativ1 1, 2, 3 og 4).

Konsekvens/tiltak

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

• Dokumentasjon som ikke tilfredsstiller kravene i gjeldene forskrift og standard gjør at man ikke kan vite om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Dette gir en økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er glipper på listverket, samt noe ufagmessige skjøter i hjørner og overganger i nedkant av platene mot sokkelfliser. Dette indikerer ufagmessig utførelse.

Det er også ufagmessig utførelse ved rør bak klosettet.

Konsekvens/tiltak

• Det er påvist glipper på listverket og ufagmessige skjøter i hjørner og overganger, samt ufagmessig utførelse ved rør bak klosettet. Dette bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig tetthet og varig kvalitet.

Konsekvensen av ufagmessig utførelse er økt risiko for fuktinntrengning, skjulte feil og fremtidige skader på konstruksjonen. Det anbefales at arbeidet vurderes og eventuelt dokumenteres av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport



Dårlige overganger



Noe dårlige hjørneoverganger.



Glipper på listverk



Ufagmessig utførelse

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv 60x60 fliser og mosaikkfliser i dusj. med elektriske varmekabler. Fall mot sluk er 10 mm i dusj rundt sluket.og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen ier 30 mm.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Type vanntett sjikt/membran og usikker fremtidig funksjon

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på gulv, og synlig vanntett sjikt med baderomspanel.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Synlig membran av ukjent type i sluket. Synlig smøremembran uten mansjetter ved rørgjennomføringer

Konsekvens/tiltak

- Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, spesielt ved sluk og rørgjennomføringer.

Manglende mansjetter og ukjent membrantype medfører økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, samt usikkerhet om membranens funksjon over tid.
Det anbefales at utførelsen vurderes av fagperson for å sikre at våtrommet har tilstrekkelig tetthet.

Tilstandsrapport



Sluk i gulv



Ufagmessig utførelse ved rør bak klosettet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, tilslutning til sluk og andre gjennomføringer i gulv og vegger

Beskrivelse

Våtrommet har plastsluk.

Årstall: 2025 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det var ikke mulig å verifisere hvordan membranen er tilsluttet slukets klemring, da utførelsen er skjult bak overflater. Manglende dokumentasjon eller innsyn medfører usikkerhet knyttet til løsningens utførelse og tetthet.

Konsekvens/tiltak

• Det bør fremskaffes dokumentasjon på hvordan membranen er tilsluttet slukets klemring. Manglende dokumentasjon eller innsyn medfører usikkerhet om utførelsen er tett og fagmessig, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.



Det var ikke mulig å verifisere hvordan membranen er tilsluttet slukets klemring, da utførelsen er skjult bak overflater. Manglende dokumentasjon eller innsyn medfører usikkerhet knyttet til løsningens utførelse og tetthet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft fører til at luften ikke sirkulerer skikkelig.

Det er også påvist fuktskader på baderomsdøren som følge av manglende ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør eller tilsvarende løsning.
Manglende tilluft gir dårlig luftutskifting, noe som kan føre til økt fuktbelastning, risiko for fuktskader og redusert inneklima.
Fuktskader på baderomsdøren er allerede observert som en konsekvens av utilstrekkelig ventilasjon.



Fuktskader på baderomsdøren.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved åpning bak klosettet fra badet, uten å påvise unormale forhold. Det ble benyttet RF-måling (relativ fuktighet). Målingen ble utført med Protimeter MMS 3 (kalibrert 13.03.2026), og viste følgende resultater:

Relativ fuktighet (RH): 39 %
Temperatur: 26 °C
Duggpunkt: 11,2 °C

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i laminat med nedfelt stålkum. Det er montert vannstoppsystem. Sptplate over benk.
Gulv med laminat, vegger med malt tapet og himlingsplater i takopplegg til oppvaskum.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

Tilstandsrapport



Ikke montert komfyrvakt.



Sprekk/ løs tapet





1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2016 **Kilde:** Eier



Avtrekket ble kontrollert ved bruk av papirtest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er utført i PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2003 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Og ventiler i toppkarm på noen av vinduene.



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

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er montert ca. 200 liters varmtvannstank.

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 for varmtvannstanken, for å unngå risiko for varmgang og brann.





TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Varmepumper bør få regelmessig service, for eksempel hvert annet år, og innedelen bør støvsuges jevnlig.

Tilstandsrapport

Årstall: 218 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent anlegg med automatsikringer.

Eiopplyser at hele det elektriske anlegget, inkludert ledningsnett og sikringsskap, ble skiftet for over 30 år siden av faglært installatør. Dokumentasjon på arbeidet foreligger. Utførende firma er oppgitt å være Finn Haugen AS.med automatsikringer. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater eller rehabilitering av bad m/varmekabler samt innstalleringer el-bil lader.

Vurdering av avvik:

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav til elektriske installasjoner, spesielt ved oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Det anbefales å få anlegget vurdert av en kvalifisert elektriker før slike arbeider gjennomføres.

• Avvik:

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det elektriske anlegget vurderes av en kvalifisert elektriker før oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Konsekvensen av å ikke kontrollere anlegget er økt risiko for overbelastning, feil eller brann, da eldre anlegg ofte ikke er dimensjonert for dagens krav og belastning.

• Det anbefales at det elektriske anlegget vurderes av autorisert elektroinstallatør før eventuelle oppgraderinger eller installasjon av nye elektriske apparater, for å sikre at anlegget er tilstrekkelig dimensjonert og oppfyller dagens krav.

Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være overbelastning, økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifter ved fremtidige oppgraderinger.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere som er plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.

I borettslag er det normalt borettslagets ansvar å anskaffe og installere påkrevd brannutstyr, mens andelseier har ansvar for jevnlig tilsyn, testing og kontroll av at utstyret fungerer som forutsatt. Eventuelle feil eller mangler ved utstyret skal meldes til styret for utbedring.

Brannslokkeutstyr og røykvarslere ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen. Det anbefales at eier kontrollerer at utstyret er operativt og tilfredsstiller gjeldende krav.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av leirholdige masser. Boligen ligger i et registrert aktsomhetsområde for kvikkleire. Kvikkleire kan plutselig miste bæreevnen og bli flytende ved overbelastning eller rystelser. Bygninger kan få skjevheter eller sprekker.

Tilstandsrapport

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Eier opplyser at det i 2003 ble utført arbeid med dreneringen rundt boligen bortsett ved terrassesiden. Arbeidet omfattet oppgraving rundt huset, etablering av ny pukk og montering av ny grunnmursplast (knotteplast) rundt hele bygningen. Arbeidet er opplyst å være utført av ufaglærte, og det foreligger ikke opplysninger om dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er opplyst at dreneringsarbeider ble utført i 2003, men arbeidet er utført av ufaglærte, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

Funksjon og oppbygning av dreneringssystemet lar seg ikke kontrollere fullt ut ved visuell befaring. Vurderingen er derfor basert på alder, synlige forhold og eieropplysninger.

Dreneringens gjenværende levetid kan være påvirket av utførelseskvalitet og lokale grunnforhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at dreneringsarbeidet vurderes og dokumenteres av fagperson for å avklare utførelseskvalitet og funksjon.

Konsekvensen av at arbeidet er utført av ufaglærte og manglende dokumentasjon er økt risiko for skjulte feil, redusert kvalitet og forkortet levetid på dreneringen, noe som kan føre til fuktinntrengning, råteskader og dårlig inneklima.



Grunnmurspappen skal være ført over terrengnivå og være festet med klemlist.

TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Tomteforholdet har betonggrunnmur og annet fundament. Det er støpt betongfundament/gulv som er glattpusset. Inngangspartiet er fundamentert på,lecablokker.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist setningsskader, store riss og sprekker i grunnmuren.

Det er registrert skjevheter og retningsavvik i boligens fundament. Slike avvik kan tyde på setningsskader eller ujevnheter i grunnforholdene, og bør vurderes nærmere av fagkyndig. Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

• Påviste setningsskader, riss og sprekker i grunnmuren bør utbedres for å hindre ytterligere skader og redusere risiko for svekket bæreevne.

Skjevheter og retningsavvik i fundamentet bør vurderes av fagkyndig for å avdekke årsak og omfang, samt anbefale nødvendige tiltak for å sikre stabilitet.

Manglende isolering mot terreng bør utbedres for å redusere varmetap og risiko for fuktinntrengning fra grunnen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Sprekker i grunnmuren



Avskalling av murer Originale fundamenter er ikke isolert mot terreng, noe som medfører økt risiko for varmetap og fuktinntrengning fra grunnen.



TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende. Det er viktig at terrenget heller riktig i områdene ved grunnmuren, og det bør være fall bort fra grunnmuren. Dette hindrer unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Ideelt sett bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helling bort fra husets grunnmur.

Vurdering av avvik:

• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen, noe som gir maksimale forhold for vanninntrengning mot grunnmuren.

Lokale forhold som terrengfall, drenering og kapasitet på overvannssystemer har betydning for risikoen for vannansamlinger og økt fuktbelastning rundt bygningen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres terrengjusteringer slik at det etableres tilstrekkelig fall bort fra grunnmuren, fortrinnsvis minimum 1:50 i en avstand på minst 3 meter fra bygningen.

Manglende fall kan føre til vannansamlinger og økt fuktbelastning mot grunnmuren, noe som øker risikoen for fuktskader og skader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Fall inn mot deler av grunnmuren

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

Tilstandsrapport

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er risiko for nedfall fra byggverket. Byggverk eller deler av byggverket skal utføres slik at det ikke oppstår fare for skade på mennesker, dyr eller utstyr som følge av nedfall. 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.
• Avvik:
• Vinduet er plassert ca. 73 cm over gulvnivå og bør sikres for å unngå fallskader.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Det elektriske anlegget er av eldre dato og kan ha begrenset kapasitet sammenlignet med dagens krav til elektriske installasjoner, spesielt ved oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.

Det anbefales å få anlegget vurdert av en kvalifisert elektriker før slike arbeider gjennomføres.
• Avvik:

Konsekvens/tiltak
• Det bør iverksettes tiltak for å sikre at takrenner, nedløp og beslag er forsvarlig festet og dimensjonert for å hindre nedfall av bygningsdeler, is eller snø. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for personskade eller skade på eiendom ved nedfall fra byggverket.
• Det bør monteres barnesikring eller annen godkjent løsning for å ivareta personsikkerheten og redusere risikoen for fallskader.
• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.
• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.
• Komfyrvakt bør installeres.
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.
• Det anbefales at det elektriske anlegget vurderes av en kvalifisert elektriker før oppgradering av kjøkken, rehabilitering av bad med varmekabler eller installasjon av elbillader.
Konsekvensen av å ikke kontrollere anlegget er økt risiko for overbelastning, feil eller brann, da eldre anlegg ofte ikke er dimensjonert for dagens krav og belastning.
• Det anbefales at det elektriske anlegget vurderes av autorisert elektroinstallatør før eventuelle oppgraderinger eller installasjon av nye elektriske apparater, for å sikre at anlegget er tilstrekkelig dimensjonert og oppfyller dagens krav.
Konsekvensen av å ikke gjøre dette kan være overbelastning, økt risiko for varmgang og brann, samt at anlegget ikke tilfredsstiller gjeldende forskrifter ved fremtidige oppgraderinger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1947

Kommentar

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.

Beskrivelse
Garasje oppført i trekonstruksjon med tilstøtende bod. Ytterveggene er utført med stående og liggende trekledning. Bygningen har saltak (sperretakskonstruksjon) tekket med pappshingel. Takvann ledes via takrenner og nedløp av stål. Garasjen er utstyrt med leddport med automatisk åpner samt tredør til boddelen. Og et vindu. Ventil i vegg. Gulv i boden er av pukk/ stein.

Ved befaring fremstår garasjen som funksjonell men er noe aldringspreget / slitt. Stedvis noe råte i vegger og sprekker i gulvene. Skjevhet i konstruksjonene. Portåpner tilkobblet med skjøteledning.
Det anbefales at det elektriske anlegget i garasjen kontrolleres av registrert elektroinstallatør dersom anleggets alder, utførelse eller tilstand er ukjent. Dette inngår ikke i den bygningstekniske vurderingen. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt tilstandsvurdering av tilleggsbygget. Beskrivelsen er kun av informativ karakter.
Minstekrav fulgt, tilleggsbygg ikke tilstandsvurdert.

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

115 m²/115 m²

Enebolig: 3 Gang, Vaskerom, Bod, Entré, Kjøkken, Stue, Bad, 3 Soverom, Kott

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 33 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 3 900 000

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 3 900 000

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	**3 900 000**
Konklusjon markedsverdi	**3 900 000**

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked, og omsetningstiden ligger noe over landsgjennomsnittet. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Lysakerbakken 15 ,3055 KROKSTADELVA 113 m² 1912 3 sov	11-09-2025	4 000 000	**4 000 000**		4 000 000	**35 398**
2	Lysakerveien 31B ,3055 KROKSTADELVA 122 m² 1909 3 sov	22-05-2025	3 990 000	**4 300 000**		4 300 000	**35 246**
3	Gamle Riksvei 270 ,3055 KROKSTADELVA 128 m² 1987 3 sov	15-06-2025	4 290 000	**4 225 000**		4 225 000	**33 008**
4	Fjellheimveien 17A ,3055 KROKSTADELVA 120 m² 1910 3 sov	07-04-2025	3 650 000	**3 500 000**		3 500 000	**28 455**
5	Hasselbakken 19B ,3055 KROKSTADELVA 93 m² 1958 3 sov	07-07-2025	3 500 000	**3 500 000**		3 500 000	**25 180**
6	Bjerkliveien 4 ,3055 KROKSTADELVA 93 m² 1957 3 sov	10-04-2025	3 790 000	**3 550 000**		3 550 000	**22 611**
7	Fjellheimveien 19 ,3055 KROKSTADELVA 130 m² 1850 1 sov	13-06-2025	3 500 000	**3 000 000**		3 000 000	**21 898**

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.	3 000
Feiing og tilsyn	Kr.	650
Årsgebyr renovasjon	Kr.	4 500
Vedlikeholdskostnader	Kr.	15 000
Forsikring	Kr.	7 500
Kommunale avgifter	Kr.	14 000
Beløpene knyttet til driftskostnader er stipulert og vil kunne variere. De årlige utgiftene avhenger i stor grad av faktisk forbruk og bruksmønster.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**	**44 500**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		4 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 340 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 150 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		300 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	160 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**140 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**	**2 290 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 600 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 600 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**3 900 000**

Benjaminsen Takst AS
Strandgata 39
3050 MJØNDALEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

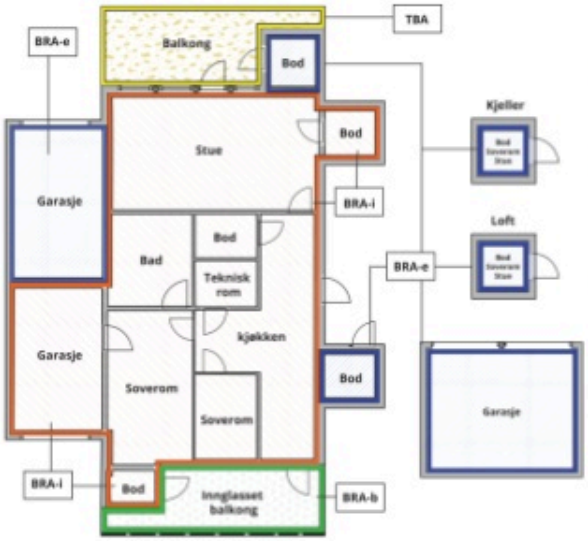
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Kjeller	33			33	
1. etasje	43			43	29
2. etasje	39			39	
SUM	**115**				**29**
SUM BRA	**115**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, vaskerom, 3 boder.		
1. etasje	Entré, kjøkken, stue, gang		
2. etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, kott		

Kommentar

Arealene er målt og beregnet i henhold til NS 3940 samt forskrift til avhendingslova, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter, ventilasjonsføringer, avløp, rørføringer og øvrige faste installasjoner som er en integrert del av bygningen, er inkludert i bruksarealet (BRA).

Arealene er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter i henhold til vanlige avrundingsregler, da høyere presisjon ikke anses påkrevd i denne sammenheng.

Manglende kommunal godkjenning eller eventuelle avvik fra teknisk forskrift (TEK) påvirker ikke arealmålingen.

Rom uten dokumentert godkjenning kan være inkludert i arealoppstillingen basert på faktisk bruk på befaringstidspunktet.

TBA (terrasse-/balkongareal) er oppgitt som cirkaareal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Det er opplyst av eier at entréen ble bygget ut i 1997. Arbeidet skal være utført ved egeninnsats av ufaglærte, og det foreligger verken dokumentasjon på utførelsen eller opplysninger om at tiltaket er omsøkt og godkjent av kommunen.

Det er videre etablert terrasse samt takoverbygg over terrassen i 1. etasje. Disse tiltakene fremkommer ikke av innhentede bygningstegninger, og det foreligger ingen dokumentasjon som viser at de er byggemeldt eller godkjent av kommunen.

Innhentede tegninger datert 06.04.1949 er lagt til grunn.

Det foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen. Byggetillatelse ble gitt 20.05.1949.

Manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse innebærer ikke nødvendigvis at bygningen er ulovlig oppført. Forholdet kan skyldes manglende dokumentasjon, manglende sluttbehandling hos kommunen eller at bygningen er tatt i bruk uten at nødvendig tillatelse er gitt.

Kommunal- og distriktsdepartementet har lagt til grunn at dersom det ikke foreligger verken ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, er byggets bruk ikke formelt avsluttet etter plan- og bygningslovgivningen. Det anbefales derfor at forholdet undersøkes nærmere og avklares med kommunen.

Manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, samt uavklarte søknadspliktige endringer, kan ha betydning ved salg, finansiering, forsikring, eierskifte og ved fremtidige søknadspliktige tiltak på eiendommen. Kjøper overtar risikoen knyttet til videre oppfølging og eventuell avklaring av forholdene overfor kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Jfr. liste under bygning Med utførte håndverkstjenester menes ikke normalt vedlikehold/oppussing.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er målt takhøyde i boligen i 2. etasje er ca. 2,2 m . Boligen er oppført etter tidliger krav til romhøyde må vurderes ut fra byggereglene som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Registrert takhøyde anses som normal for boliger oppført i denne perioden, og det er ikke grunnlag for å konkludere med at forholdet i seg selv medfører manglende lovlighet. Dagens krav til romhøyde etter teknisk forskrift gjelder som hovedregel ikke med tilbakevirkende kraft for eksisterende bygninger oppført før regelverket trådte i kraft.

Eventuelle senere ombygginger, bruksendringer eller søknadspliktige tiltak kan imidlertid utløse krav om oppgradering til gjeldende regelverk. Det er ikke foretatt nærmere vurdering av dette forholdet.

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		33		33	
SUM		**33**			
SUM BRA	**33**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

For en eldre bygg hvor det ikke foreligger byggetegninger i kommunens arkiv, kan konsekvensene blant annet være følgende:

Det er vanskelig å kontrollere om dagens planløsning, tilbygg, ombygginger eller bruksendringer er omsøkt og godkjent av kommunen.

Manglende tegninger kan medføre usikkerhet rundt lovlighet av utførte arbeider og arealbruk.

Ved senere søknadspliktige tiltak kan kommunen kreve oppmåling og utarbeidelse av nye tegninger.

Fravær av tegninger er ikke uvanlig for eldre boliger, da mange kommuner har mangelfulle arkiver for bygninger oppført i denne perioden.

Forholdet anbefales undersøkt nærmere hos kommunen dersom det er usikkerhet rundt godkjenninger eller utførte endringer.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Vidar Harry Israelsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	238	99		0	904.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Eikebakken 8

Hjemmelshaver

Israelsen Vidar Harry, Israelsen Åse Britt Hagen

Kommentar

Informasjon er hentet fra eiendomsmatrikkelen med arealkilde - målebrev. Avvik kan forekomme ved en eventuell ny oppmåling. Dette er kjøpers ansvar.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eneboligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde i Krokstadelva i Drammen kommune. Området er sentralt, med kort avstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Konstruksjonen/bygningsdelen har ingen inspeksjonsmulighet, hvilket innebærer en økt risiko for at skjulte skader kan forekomme uten å bli oppdaget.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er oparbeidet med plen, beplanting og gruset gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Rapportens formål er å gi en tilstandsrapport med tilhørende arealmåling.

Begrensninger i rapportens omfang:
Rapporten er basert på opplysninger fra eier, samt observasjoner gjort ved befaring.
Det er ikke utført energiberegning eller varmetapsberegning av ytterkonstruksjoner (gulv, vegger, himling eller tak).
Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, og det er ikke flyttet på inventar eller løsøre under befaringen.
Oppdragsgiver må selv kontrollere rapporten for eventuelle feil eller mangler før videre bruk. Fuktundersøkelser/undersøkelser er kun stikkprøver i enkelte deler av boligens konstruksjon. Det fremgår av rapporten hvor disse undersøkelsene er utført. 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

Det er tinglyst en erklæring datert 05.12.2003 som gir naboeiendom (gnr. 238 bnr. 248) rett til vann- og kloakkledninger samt elektriske kabler over/gjennom eiendommen. Omfang, trase og praktisk betydning er ikke undersøkt som en del av denne rapporten. Interessenter oppfordres til å gjennomgå tinglyste dokumenter for nærmere informasjon.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	11.06.2026		Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Div dokumenter			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.07.2026	
2	25.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**238**	**99**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	193191797	0	Tatt i bruk		0	0	0	0

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6625150 Øst: 555676 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
TB-Tatt i bruk		17.04.2008	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	0	0		0	0	Eikebakken 8	238	99	0	0

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

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

ISRAELSEN VIDAR HARRY
EIKEBAKKEN 8
3055 KROKSTADELVA

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/1222 Eikebakken 8-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.02.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Daniel Granlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1. Det ble under tilsynet ikke avdekket noen feil eller mangler ved fyringsanlegget.

Dato: 09.02.2022
Gjelder: Bruksenhet
Saksbehandler: Daniel Granlien
Beskrivelse:

Ved endringer skal:

Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Drammensregionens brannvesen IKS

_Trygghet og sikkerhet for deg

ISRAELSEN ÅSE BRITT HAGEN
EIKEBAKKEN 8
3055 KROKSTADELVA

TILSYNSRAPPORT
Saksnummer: 2022/1222 Eikebakken 8-H0101

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 09.02.2022 i ovennevnte objekt.

Tilsynet ble foretatt i medhold av lov av 14. juni 2002 nr. 20 om vern mot brann, eksplosjon og ulykker med farlig stoff og om brannvesenets redningsoppgaver (brann- og eksplosjonsvernloven) § 11, 1.ledd bokstav h, samt forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 § 17. Eiers plikt til kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget fremkommer i nevnte forskrift om brannforebygging § 6.

Sikkerhetsnivået ved fyringsanlegget er vurdert i forhold til kravene i Forebyggendeforskriften.

For feiervesenet: Daniel Granlien

Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og adkomsten til anlegget. Tilsynet omfattet kontroll med at fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik.

Anmerkninger eller andre forhold:

1.	Det ble under tilsynet ikke avdekket noen feil eller mangler ved fyringsanlegget.
Dato:	09.02.2022
Gjelder:	Bruksenhet
Saksbehandler:	Daniel Granlien
Beskrivelse:	

Ved endringer skal:
Melding sendes til DRBV v/feierseksjonen etter vesentlige endringer av fyringsanlegget

ved f.eks. eierskifte, rehabilitering eller utskiftning/installering av ildsted.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-238/99, Eikebakken 8, 3055 KROKSTADELVA

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	01.06.2026	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	18.05.2026	Ikke funnet	0.26 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.32 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.66 km
Flomfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.01 km
Forurenset grunn	01.06.2026	Ikke funnet	0.26 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	06.06.2026	Ikke funnet	0.11 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.06.2026	Ikke funnet	0.05 km
Kvikkleire	01.06.2026	Ikke funnet	0 km
Skredfaresoner	01.06.2026	Ikke funnet	14.3 km
Stormflo	11.05.2026	Ikke funnet	0.26 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.16 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.

ambita

Radonutsatt område

Sist sjekket:	01.06.2026			
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 inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger 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 Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Drammen kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
3301 - Drammen kommune	**238**	**99**	**0**	**0**	Eikebakken 8, 3055 KROKSTADELVA

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Nåværende	Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037 (18.6.2025)	904.61m^2

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

	PLANID	Plannavn (vedtaksdato)	Reguleringsformål	Areal
Ja				
	3301 062519910004	KR 28, Krokstadjordet (28.8.1991)	Boliger	878.71m^2
	3301 062519910004	KR 28, Krokstadjordet (28.8.1991)	Gatetun	25.91m^2

RELATERTE PLANER

PLANID	Plannavn (vedtaksdato)
062520010009	KR 21.08 Stenbergkroken; del av 361 (18.8.2004)
062520040007	KR 25.06; Tråkka (Bjørn Myhre sport AS), gbnr 373, 37133 m.fl (7.5.2008)
062520130003	Detaljregulering - Krokstad sykehjem (17.12.2014)

BEBYGGELSESPLAN

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

PLANID	Plannavn
Nei	

REGULERING UNDER ARBEID

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

PLANID	Plannavn

ens arealdel for Drammen kommune 2027-2039

dommen?

Drammensregionens brannvesen IKS /Feierseksjonen
Langes gate 11
3044 Drammen

Besøksadresse: Kobbervikdalen 65, 3036 Drammen

Telefon: 32 04 44 40
Telefax: 32 04 44 99
E-post: feierseksjonen@drbv.no
Hjemmeside: www.drbv.no

FEIE-TILSYNSOPPLYSNINGER

Skorsteiner og ildsteder:

Kommune:	G.nr.	Br.nr.:	F.nr.:	S.nr.:
Drammen	238	99	0	0

Adresse:	Eikebakken 8, 3055 Krokstadelva

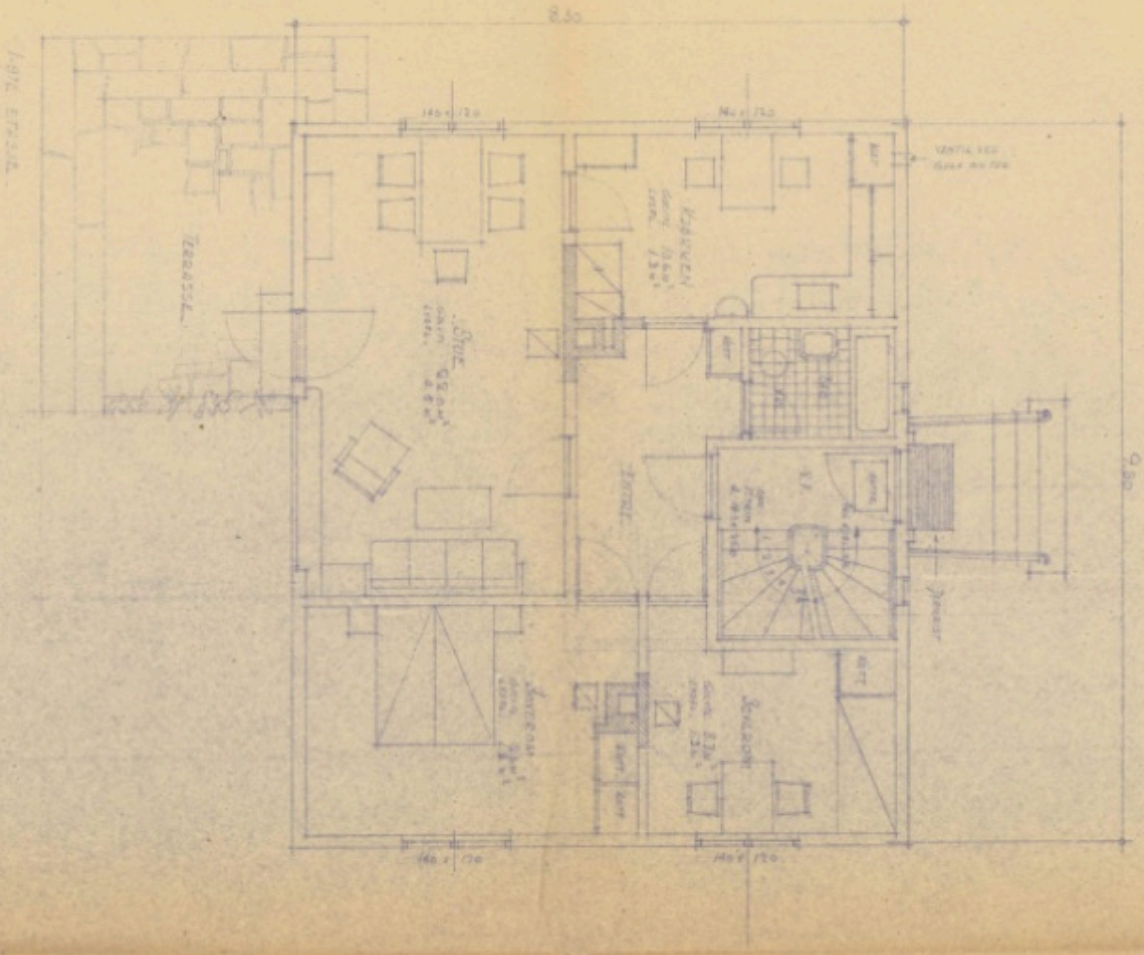
	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	09.02.2022	
Kopi av rapport og evt. øvrige korrespondanse etter tilsynet følger vedlagt.	X	
Er det foretatt feiing av skorsteiner?	X	
Hvis ja, dato for siste feiing utført:	27.09.2021	
Merknader til feiingen:	Stålforing, Lite sot	

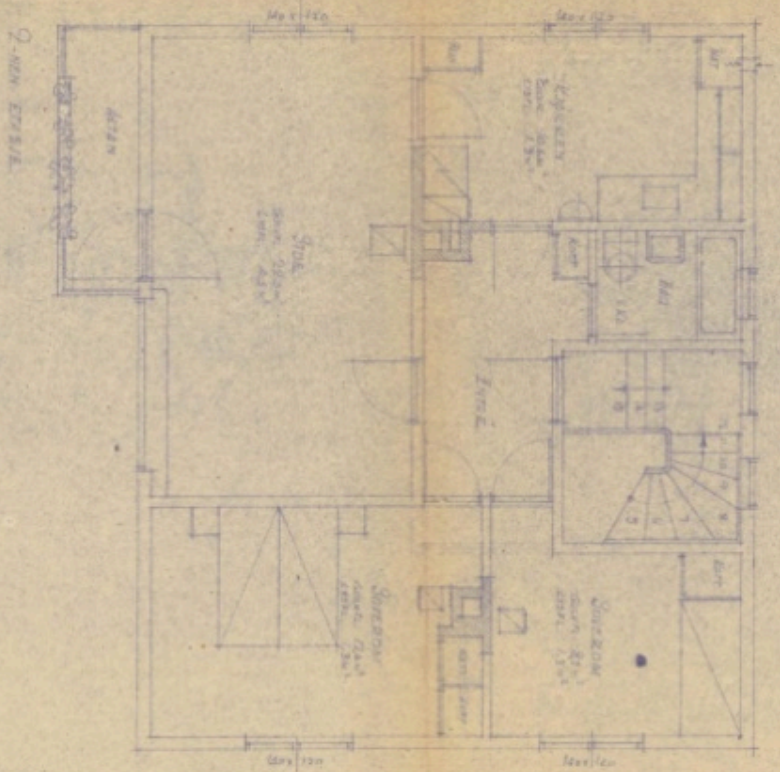
	Ja	Nei
Har eiendommen restanse feiegebyrer?		X
Hvis ja, sum (inkl. mva):	Kr.	
Fra 01.01.2025 er det vedtatt et årlig feie- og tilsynsgebyr. Sum unntatt mva.	Kr. 608.- Blir utfakturert 2026.	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

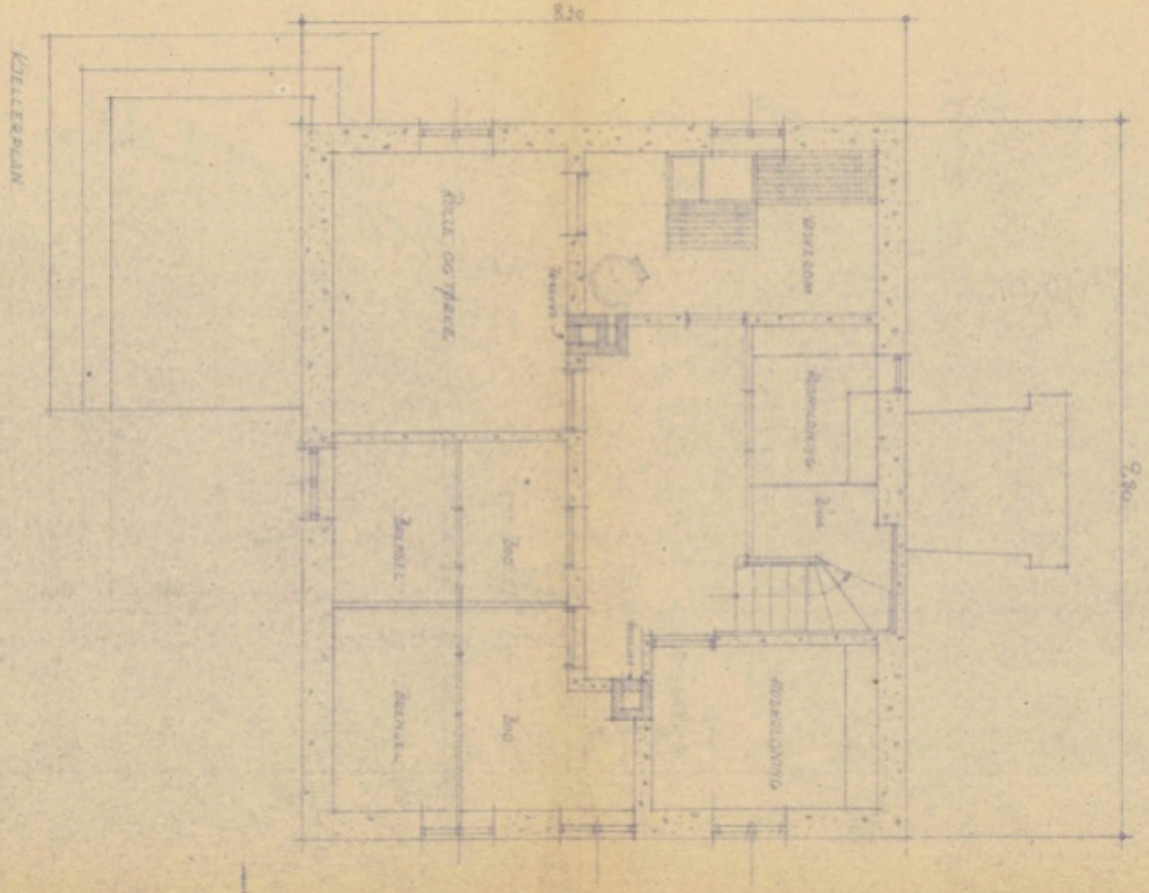
Dato: 11.06.2026

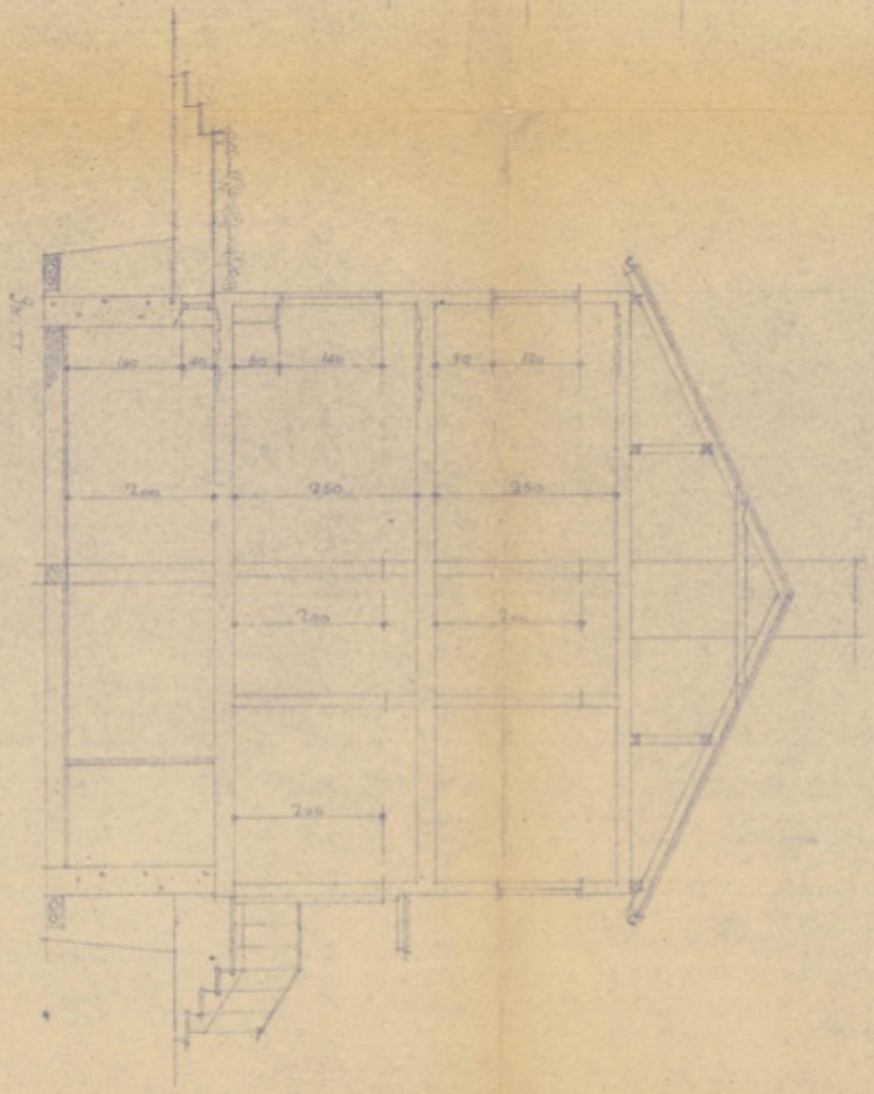
Saksbehandler: Ellen Bolstad





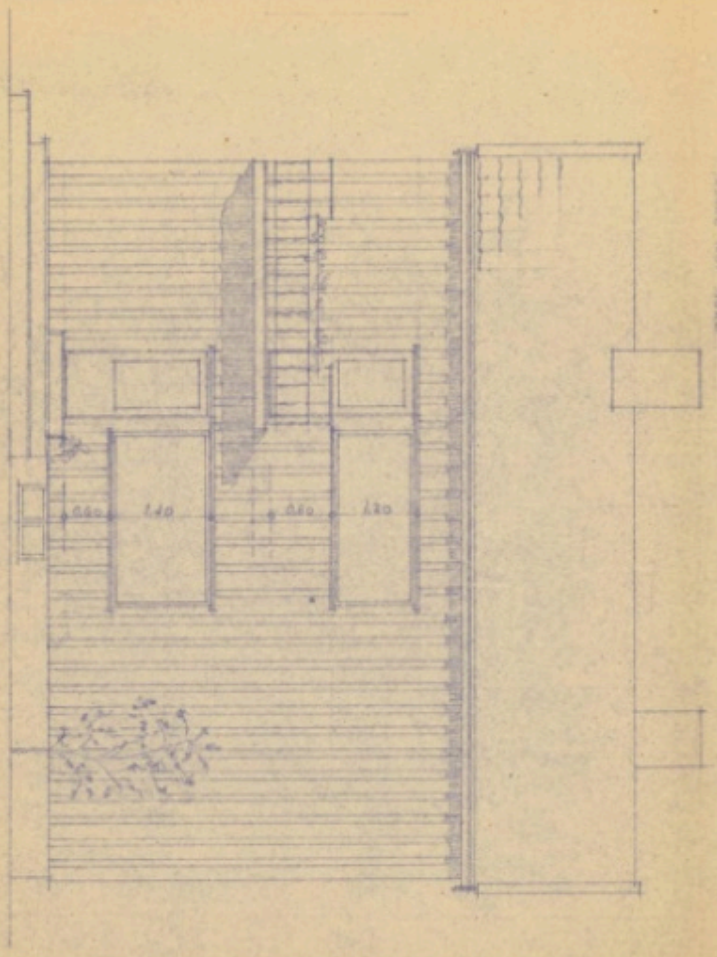
KROSTAD CELLULOSEFABRIKK
TOMTINNSKOLLEN 84 m²
PLANER
MAL 1:50

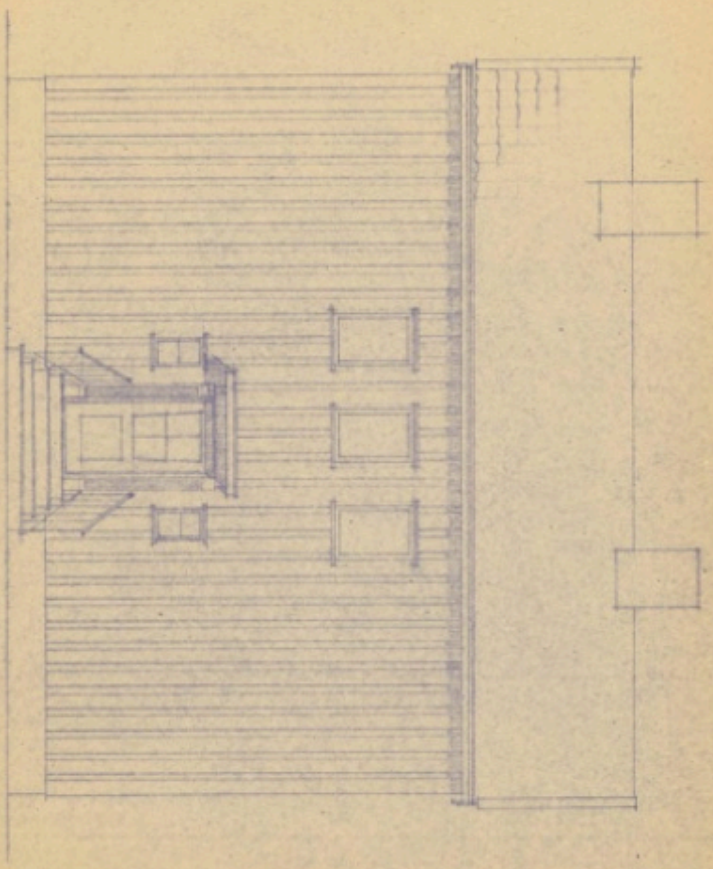


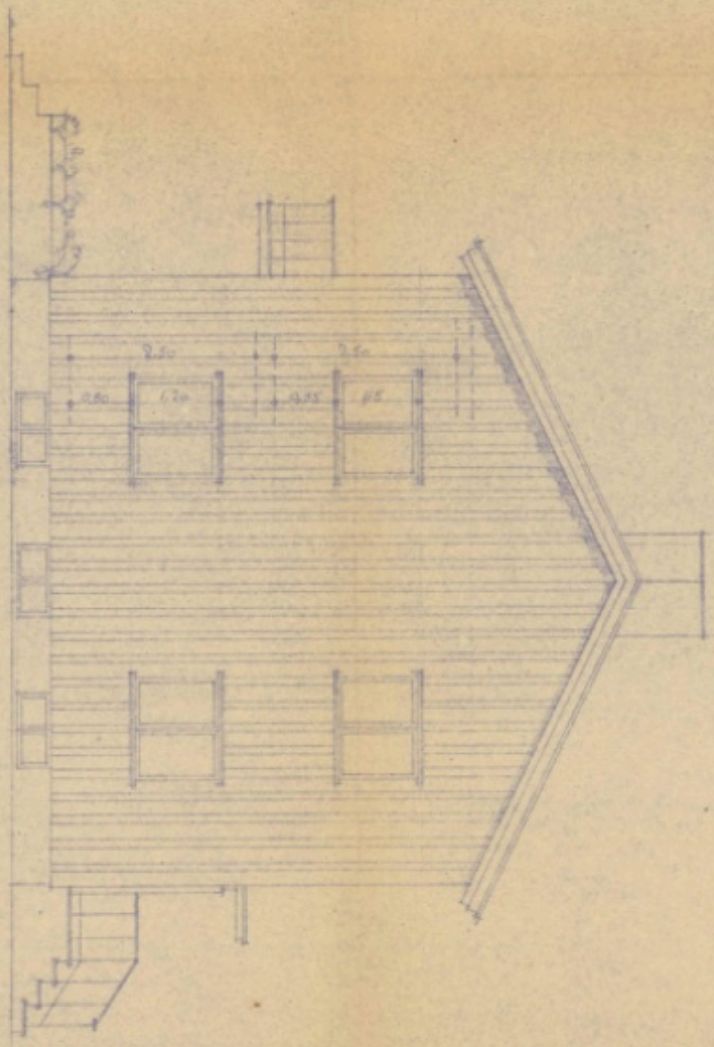


Krogstad Cellulosefabrikk
Tømmersortering 8141
Mål 1:50

Tegn. VI.-47
8141
5
VI.-47



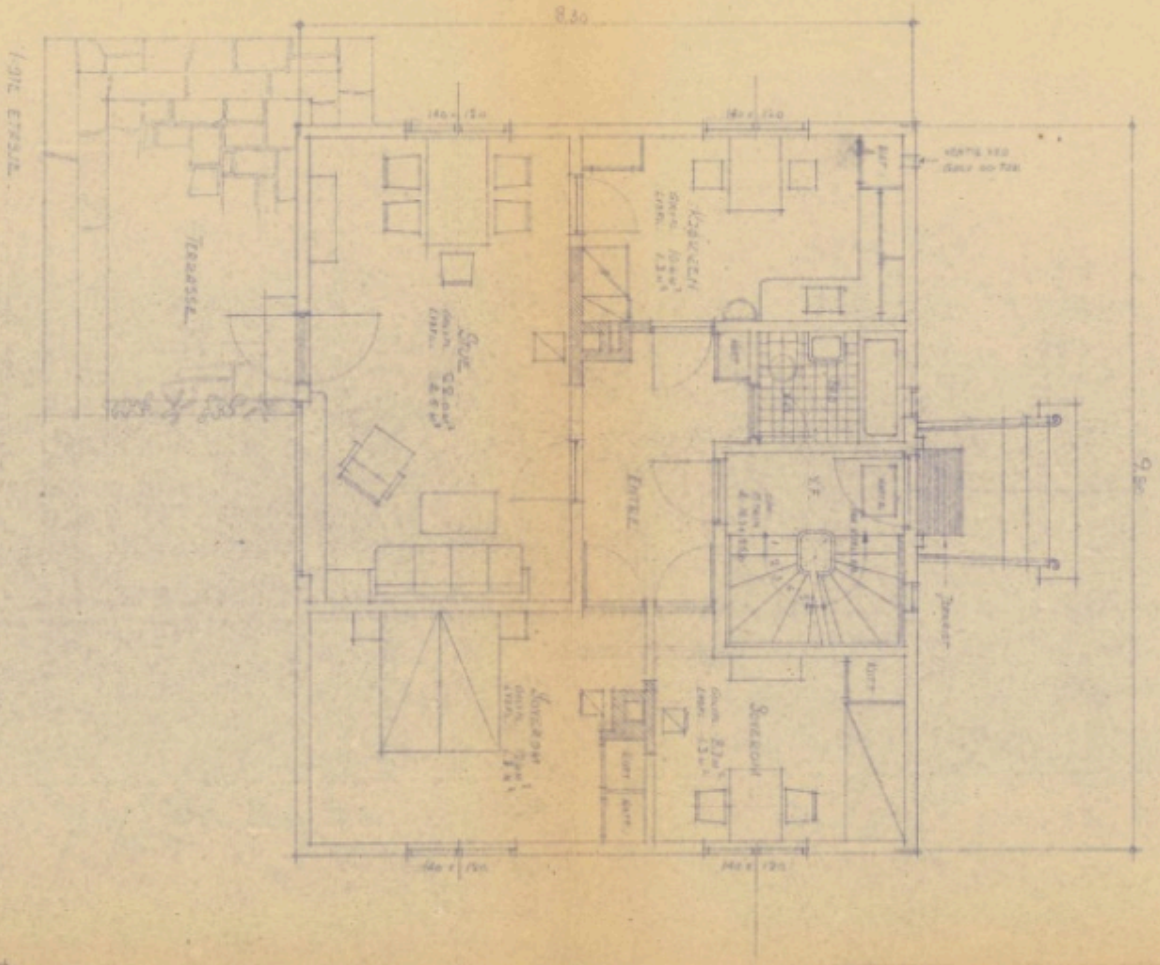


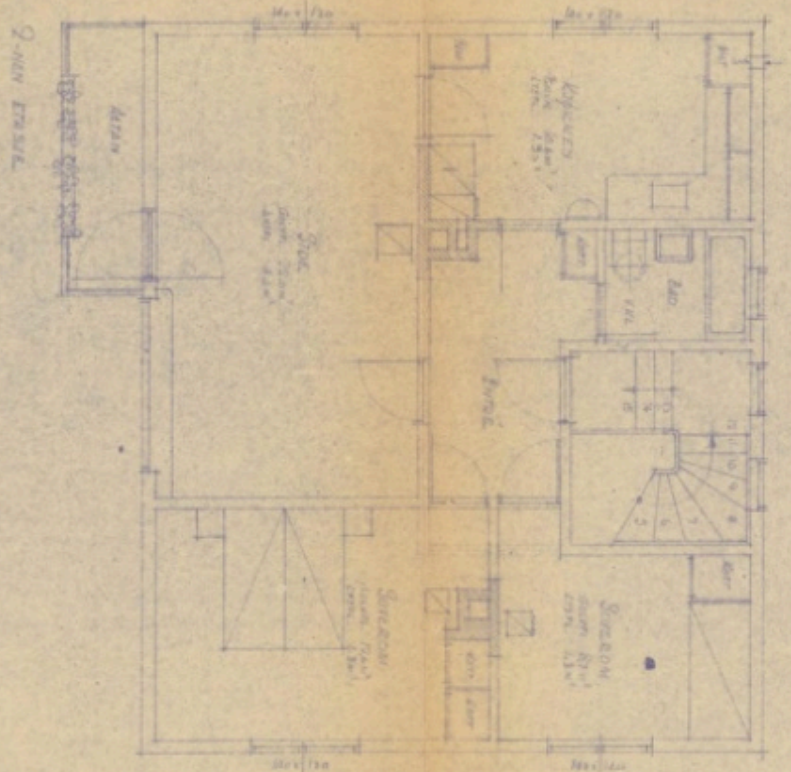


KROGSTAD CELLULOSEFABRIK A/S

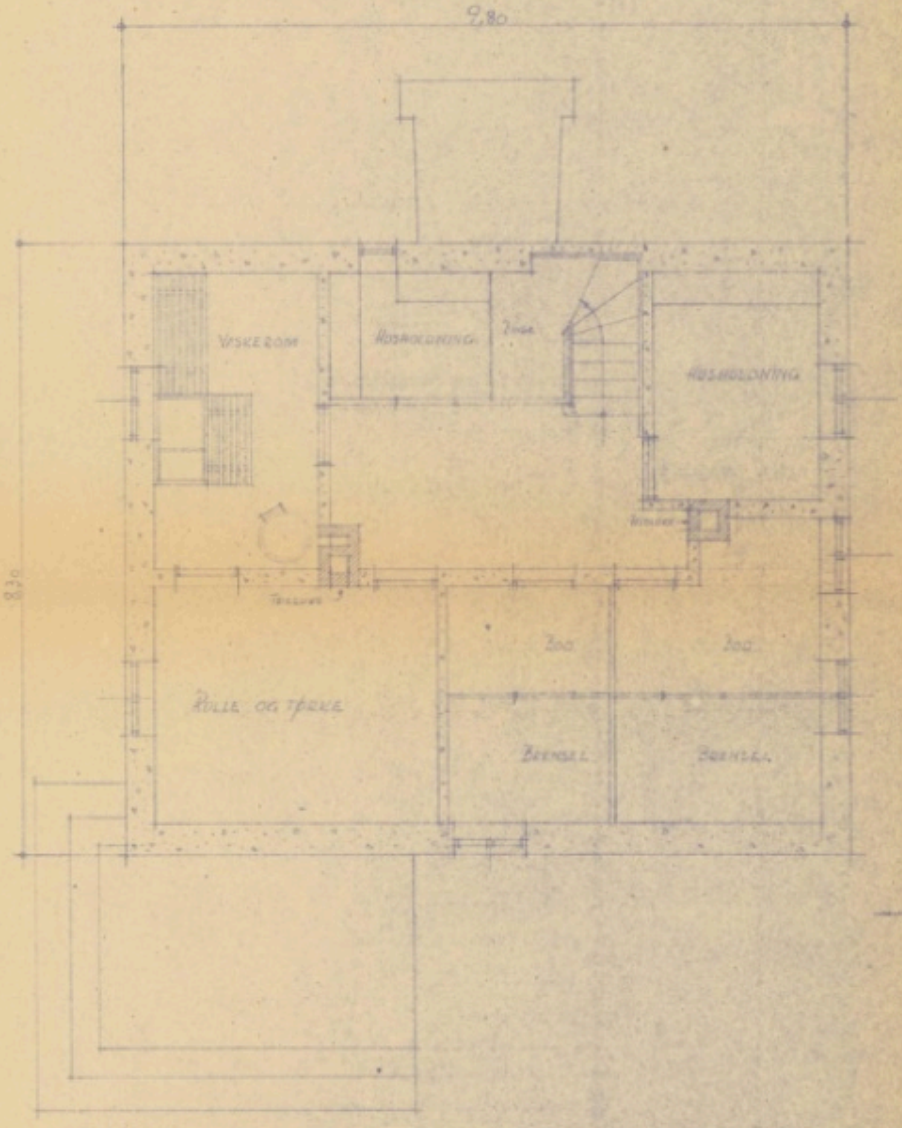
TOMANNSEALIG

MÅL 1:50

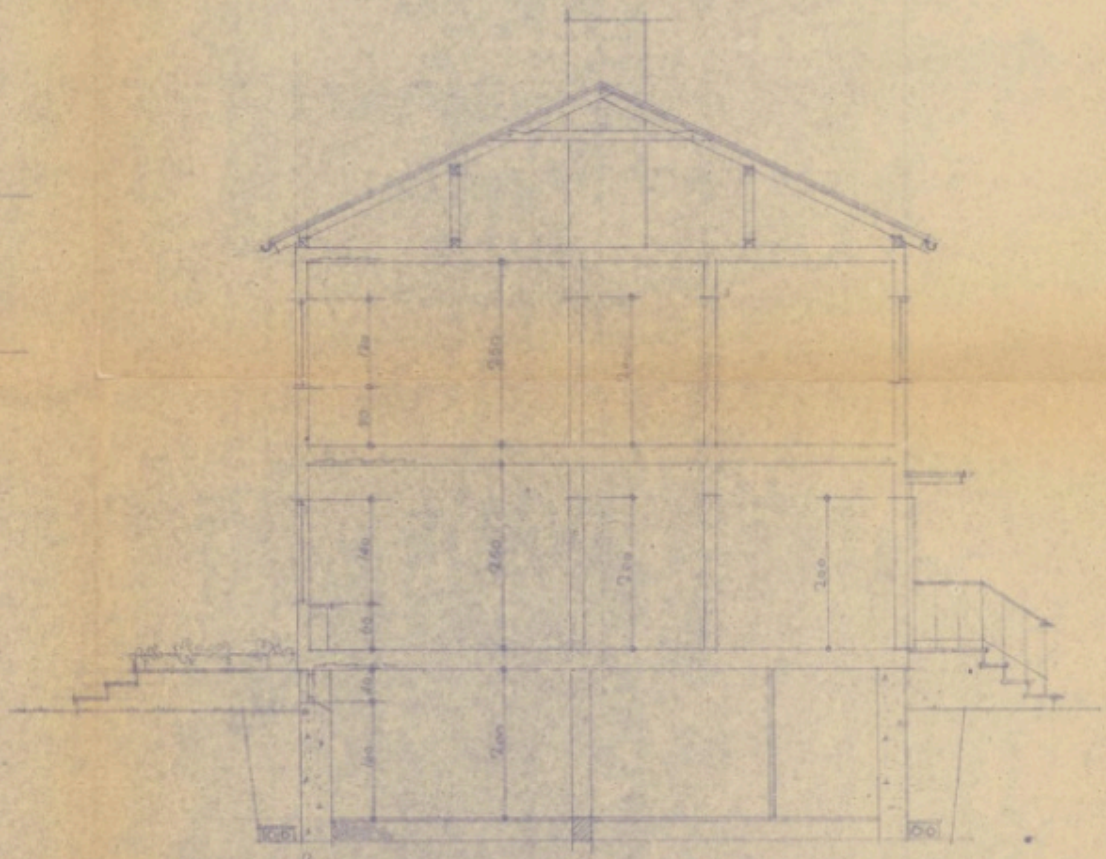




KROGSTAD CELLULOSEFABRIK
TOMANNSBRUK 8 I OSLO
PLANER



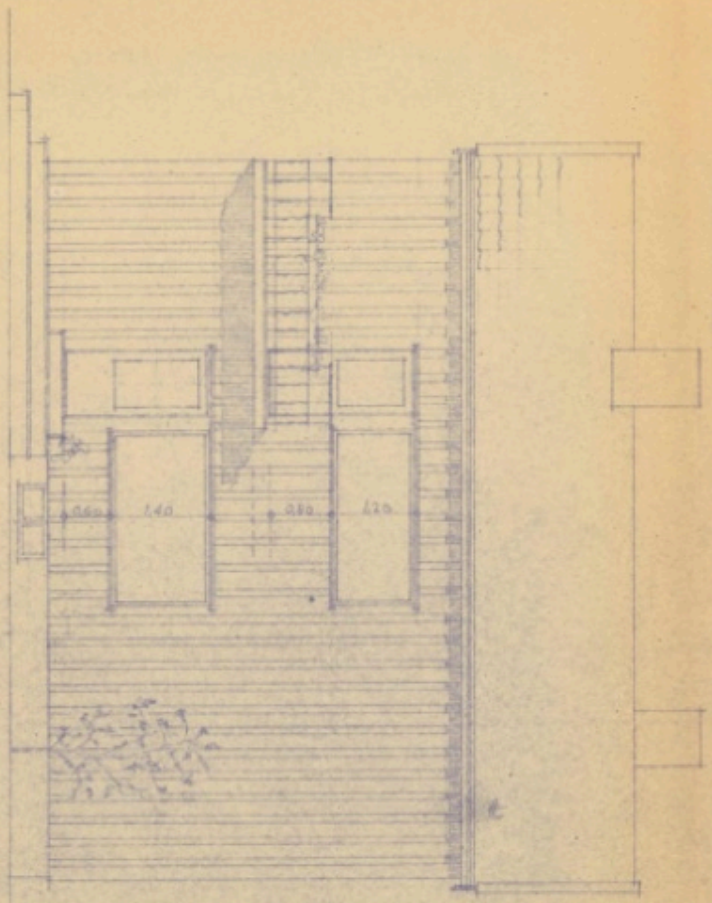
KJELLERPLAN

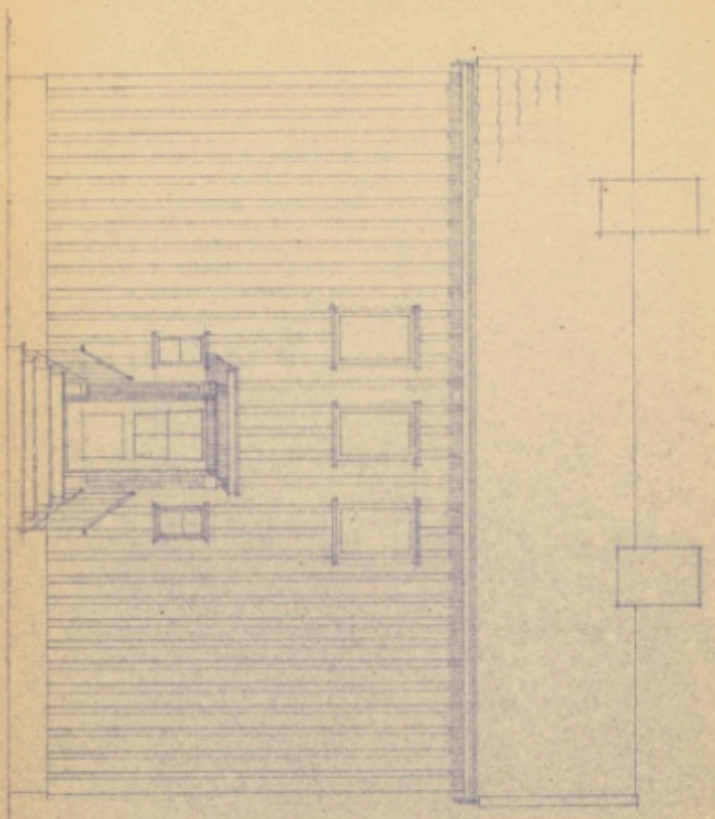


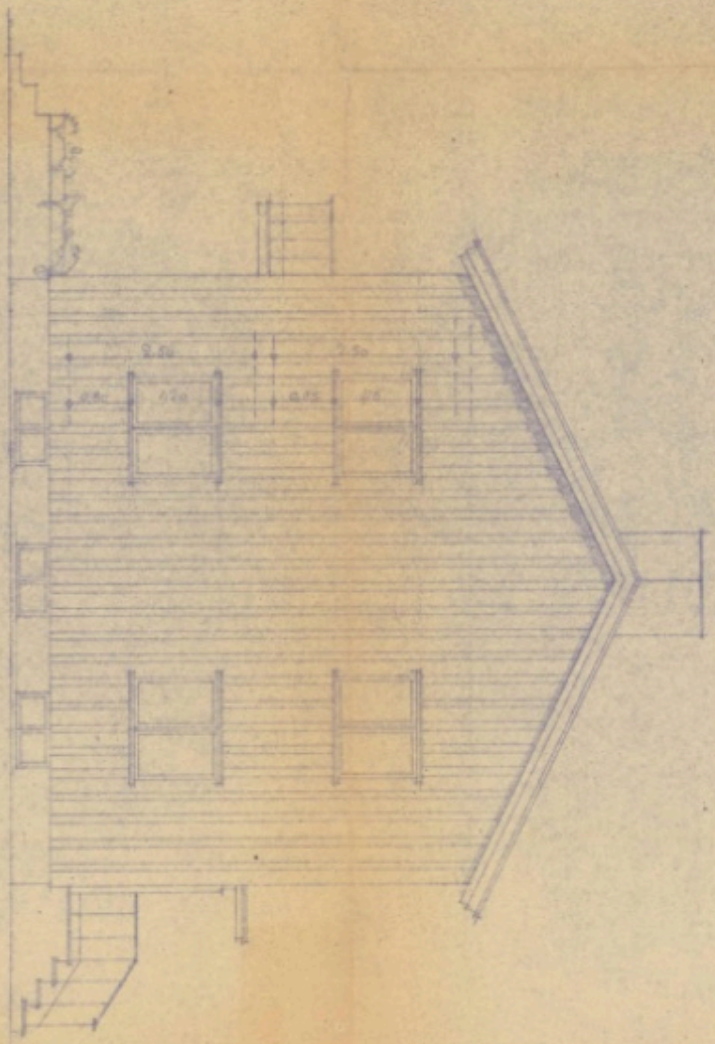
SNITT

KROGSTAD CELLULOSEFABRIKK
TOMANNSBOLIG 81,4 m²
M/L 1:50

Romer 1/3-47
341
1
17/3-47







KROOSTRO CELLULOSEFABRIEK
TOMAHNSBOLIG. BLAD 2
TOMAHA
SCHAAL 1:50

Gjensidige

Egenerklæring

Eikebakken 8, 3055 KROKSTADELVA

17 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Eikebakken 8	Eikebakken 8	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

1986

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

1986

Informasjon om eksisterende husforsikring

Jbf Forsikring AS-54

Informasjon om selger

Selger

Israelsen, Åse Britt Hagen

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt bad i 2025, grunnet tidligere lekkasje grunnet avløpsrøret. Dette ble da skiftet via vennetjeneste/dugnad av faglærte.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2015

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt tak utført av firma.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

...

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nye vinduer i hele huset bortsett fra to soveroms vinduer. Dette ble da skiftet via vennetjeneste/dugnad av faglært.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

-

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**

2003

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Gravd opp og fylt med ny pukk, ny knotteplast rundt hele huset.

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på anlegg i 1991. Skiftet da hele ledningsnettet og sikringskap.

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**

30+

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet da hele ledningsnettet og sikringskap.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Finn Haugen AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2003

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Skiftet nye vann og avløpsrør utvendig inn til kjeller.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bravida

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

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny vedovn og rehabilitert med nytt stålrør i pipe.

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

1997

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd ut entrèn på boligen. Dette ble gjort med egeninnsats på slutten av 90-tallet.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 54422096

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Åse Britt Hagen Israelsen	**2026-06-17**

Identification

Åse Britt Hagen Israelsen

Signicat

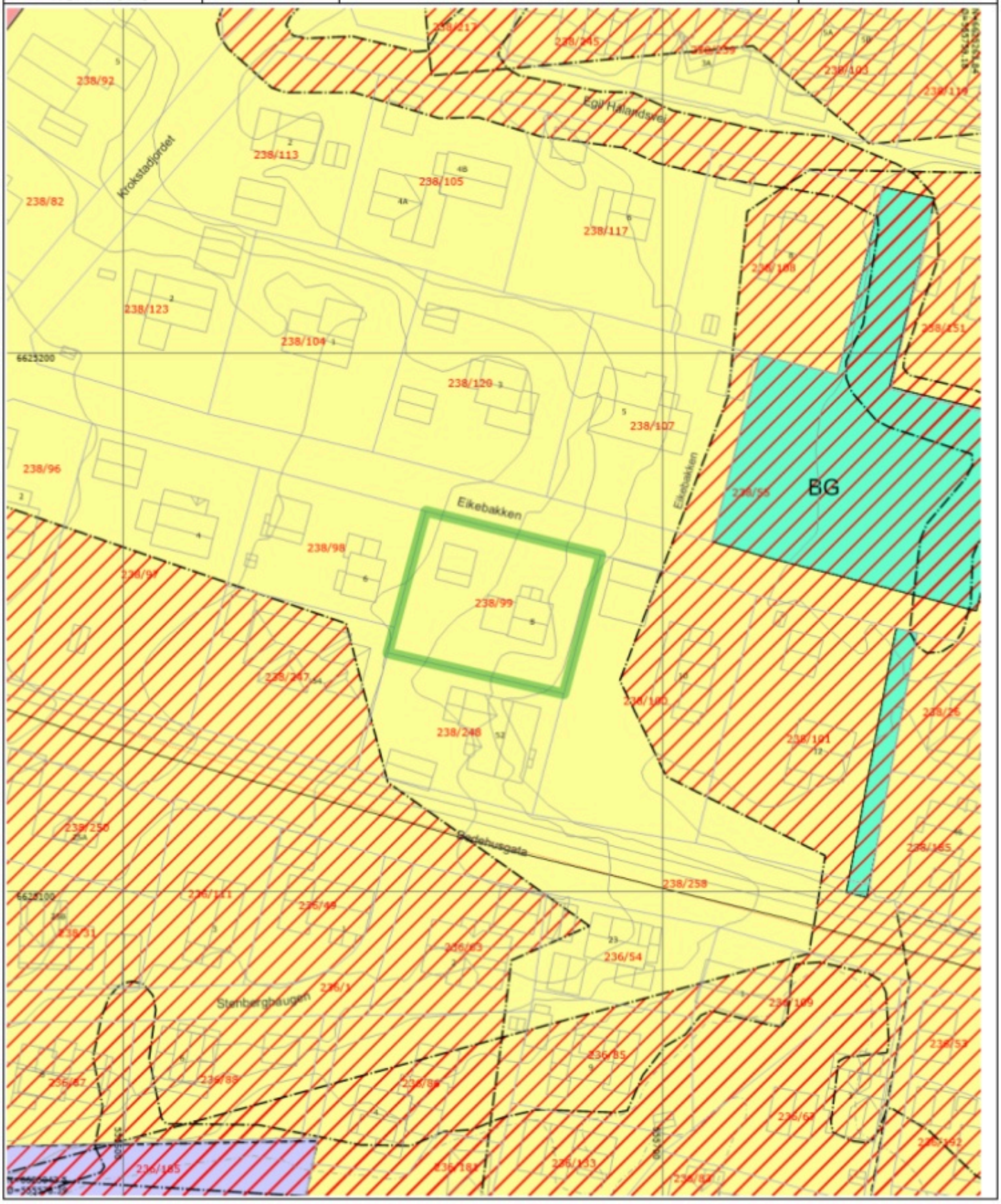
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 238	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eikebakken 8 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	KpOmråde kommuneplan gjeldende	Eiendomsteig
KpBestemmelseGrense	KpBestemmelseOmråde	Samleveg - På bakken - Nåværende
Gang-/sykkelveg - På bakken - Fremtidig	Grense for arealformål	Grense for faresoner
Ras- og skredfare	Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende
Forretninger - Nåværende	Bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende	Blågrønnstruktur - Nåværende

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 238	Bnr: 99	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Eikebakken 8 3055 KROKSTADELVA			
Annen info:	KR 28, Krokstadjordet			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	Husnummer med bokstav	Husnummer
Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.	Eiendomsgrense
Bygningsdelelinje	Bygningslinje	Mønelinje
TakoverbyggKant	Taksprang	Udefinert bygning
Bygning	Gang- og sykkelveg	Høydekurve
Forsenkningskurve	RpOmråde igangsatt	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
RpStøyGrense	Byggegrense	Regulert senterlinje
Frisiktlinje	Regulert kant kjørebane	Måle- og avstandslinje
Frisiktsone	Boligområde	Frittliggende småhusbebyggelse
Kjøreveg	Gatetun	Turveg
Anlegg for lek	Gul sone iht. T-1442	Boligbebyggelse
Forretninger	Veg	Fortau
Annen veggrunn, grøntareal	Turveg	Vegetasjonsskjerm

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

Meglers oppdragsnummer: 4260017

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Eikebakken 8 Gnr. 238, Bnr. 99, Drammen kommune.

Undertegnede inngir herved følgende BUD på ovennevnte eiendom:

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

FINANSIERINGSPLAN (megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen)

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

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

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

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

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

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

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

DETTE BØR DU VITE OM BUDGIVNING

Med virkning fra 1. januar 2014

Ref. ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

...NOEN ORD OG BEGREPER

AKSEPTFRIST
Tidsfristen budgiver setter på budet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

FORMUESVERDI
Boligens formuesverdi teller inn i beregningen av din formue.

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

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

PRISANTYDNING
Selgers utropspris. Prisantydning er ikke bindene for selger.

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

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

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

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

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



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

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

Når og hvor kjøper du forsikringen?

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

Pris

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

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

Spørsmål

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

Dialog
Eiendomsmegling