Mariskobakken 24

Dialog
Eiendomsmegling

Hyggelig enebolig i meget barnevennlig boligområde på Åsen i Mjøndalen |garasje|

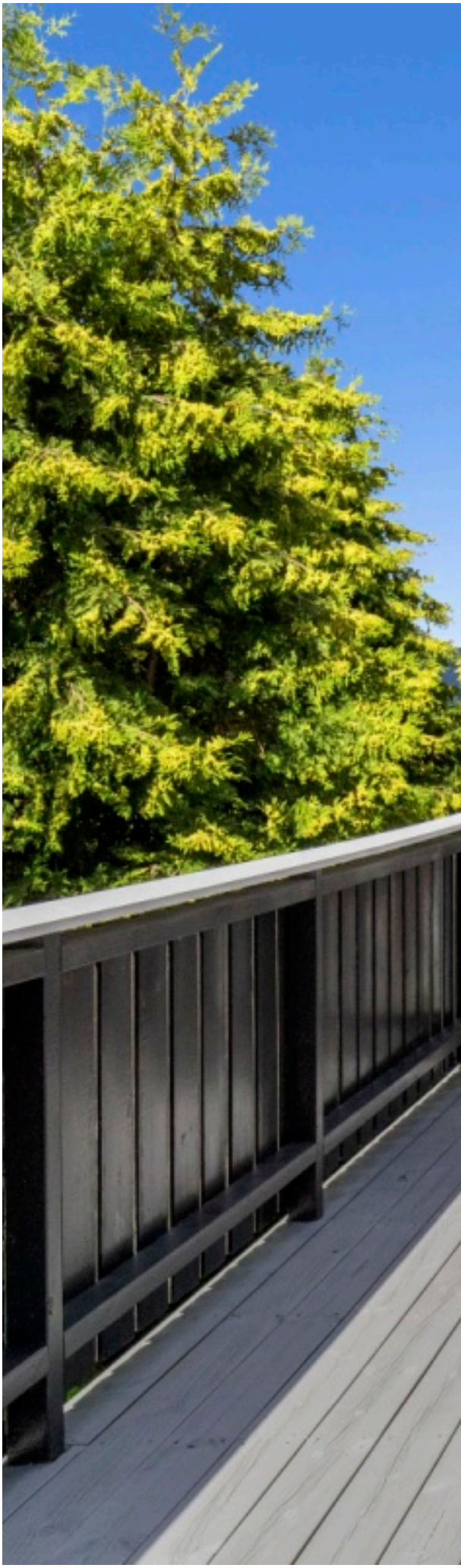
Nøkkelinformasjon

Prisantydning: kr 3 950 000,-
Omkostninger: kr 99 841,-
Totalt inkl. omk: kr. 4 049 841,-
Eiendomstype: Enebolig
Eierform: Fast eiendom
BRA-i / BRA: 114.0 m² / 136 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




POST







FAKTA OM EIENDOMMEN

BESKRIVELSE

STANDARD
Frittliggende enebolig på to etasjer med frittliggende garasje.

Entrè:
Velkommen inn! Her blir du ønsket velkommen i en innbydende entré, med fliser i gulv. Her er det plass til å sette fra seg sko, samt henge fra seg yttertøy.

Stue:
Boligen har en lys og luftig stue. Her er det god plass til en trivelig sofragruppe, samt spisegruppe. Det er dørfri adkomst fra stue til kjøkken.
Fra stuen er det også adkomst til boligen terrasse på hele 31kvm. I stuen er det en peis, denne bistår til å sikre et godt inneklima året rundt!

Kjøkken:
Pent kjøkken innredet med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Brannslange i kjøkkenbenk.

Bad:
Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Vaskerom:
Rommet har fliser på gulv, vegger med malt tapet og malt himling. Det er opplegg til vaskemaskin, skyllekar og varmtvannsbereder. Ventil i vegg og sluk i gulv er tilstede.

Terrasser:
Solrik og romslig vestvendt terrasse på hele 31 kvm med adkomst fra stue. Ved inngangsparti er det også en trivelig terrasse, med plass til diverse utemøbler.

BYGGEMÅTE
Boligen består av to etasjer og frittliggende garasje. Den er oppført etter Byggeforskrift TEK97, som var gjeldende på oppføringstidspunktet, men enkelte løsninger og utførelser kan avvike fra dagens standarder og forventninger. De fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje har vanligvis en levetid på 15-40 år, og flere av bygningsdelene i denne boligen nærmer seg sin forventede levetid. Det er foretatt få oppgraderinger siden byggeåret. Det ble registrert dårlig undertak med fuktskader, samt fukt i utforede kjellervegger. Våtrommene er også fra byggeåret, og det er påvist enkelte skader på innvendige overflater.

SAMMENDRAG AV SELGERS EGENERKLÆRING
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.

Når kjøpte du boligen?
2010

Har du selv bodd i boligen?
Ja

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.
Siden overtakelsen i 2010.

Informasjon om eksisterende husforsikring
Tryg Forsikring A/S Nuf-39.

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

2.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.1.2 Årstall
2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nytt toalett (i 1.etg) monteres 22.jan 2026. Dette gjøres av godkjent rørlegger via Badena Mjøndalen.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Badena rørlegger, Mjøndalen

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja

2.2.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

2.2.2 Årstall
2013

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte
Byttet ut spa-badekar / dusjkabinett i kjelleren med vanlig dusjkabinett.

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

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

Beskriv omfanget.
Takstmann boret hull og fant fuktighet i kjellervegg. Dette står det om i takstrapport.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
Ja

10.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

10.1.2 Årstall
2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert varmepumpe i trappeoppgang og montert utedel med ny stikk på yttervegg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Buskerud Varmepumpe service og Assistent Partner

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Ja

16.1.1 Navn på arbeid
Nytt arbeid

16.1.2 Årstall
2023

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert varmepumpe i trappeoppgang

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Buskerud Varmepumpeservice og Assistent Partner

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
Ja

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?
Ja

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
En liten periode med sølvkre.

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

Beskriv omfanget.
Noe svertesopp på yttervegger

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

Beskriv nærmere hvilke forhold.
Det skal tilegnes noe mer areal utendørs til nevnte eiendom. Det er et område ute som ikke tilhører eiendommen, men dette har Drammen Kommune sagt at vi skal få gratis. Det må komme en person

for å måle opp tomten. Det samme har naboen ovenfor gjort. Det gjelder stort sett plassen på tomta der garasjen står. Det var Sparebanken Øst som var første eier av huset.

Boligen selges med boligselgerforsikring

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.

Ikke er undersøkt (TG IU):
Tomteforhold > Terrengforhold: Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig:
Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert. Ved besiktigelse av loftet er det observert tegn som kan tyde på utettheter i taktekkingen. Dette bør vurderes i sammenheng med loft og takkonstruksjon.

Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Basert på alder kan det forventes mindre utettheter i renneskjøtene. Renner, nedløp og beslag har behov for vedlikehold grunnet alder.

Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Panelbord rundt vinduene er satt ned på vannbrett, noe som har medført råteskader i disse områdene. Kledningen er stedvis værslitt.

Vinduer: Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Det er stedvis slitte eller dårlige overflater på karmer og rammer. Værslitasje er observert på karmer og treverk. Vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes på grunn av alder og gjenværende brukstid. TG 2 er satt basert på disse forholdene.

Dører: Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik: Skader på balkongdør og katteluke montert i underetasjen. Dørene er gamle og har oppnådd forventet levetid. Slitasje på overflater, pakninger og hengsler må påregnes. Med tanke på tilstand, alder, energiforbruk bør utskifting av vinduer vurderes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er påvist andre avvik: Det er observert noe synlig råte i treverket på terrassen ved inngangspartiet. Rekkverkshøyden er under dagens krav og kan utgjøre fare for fall. Tetting med tiltakplater under terrassen lot seg ikke kontrollere på grunn av snø og kulde, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på denne delen.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Synlig grunnmurspapp er observert på én side. Denne bør festes bedre med topplist i overkant. Resterende grunnmurspapp bør kontrolleres når eiendommen er snøfri. Det er registrert fukt i rom under terreng. Videre undersøkelser av kjellervegger anbefales for å avklare behovet for eventuelle utbedringer av dreneringen.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Innvendig:
Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik: Stedvis er det bom under fliser. Flere overflater og komponenter, inkludert parkettgulv, er noe slitte, dårlige eller fuktskadet, og har oppnådd forventet levetid. Det må påregnes en generell oppgradering. Det er skader på vegg på det ene soverommet, samt noe dårlig listverk.

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik: Stedvis noe knirk i gulvene, spesielt merkbart i entreen.

Innvendige trapper: Det er avvik: Det gjenstår noe maling på trappen.

Andre innvendige forhold: Det er avvik: Justering av skyvedørene må påregnes.

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

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

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

Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: Parketten har fuktskader ved oppvaskmaskinen. Oppvaskmaskinen er ikke trukket frem, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuelle skader eller tilstand på gulvet under og bak maskinen. Det er avvik: Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Avtrekk: Det er avvik: Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Overflater vegger og himling: Det er avvik: Ufagmessig flislegging.

Bad > Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er ujevnt fall på gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, noe som er mindre enn anbefalt. Dette kan medføre redusert avrenning mot sluk.
Sluk, membran og tettesjikt: Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er påvist andre avvik: Vannlås må sjekkes.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig
Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert skader i undertak. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det er registrert fuktskader i undertaket, samt utettheter og funn av muselort. Det er synlige tegn på at det har forekommet lekkasjer, og sutakplatene/undertaket har vesentlige fuktskader. Dette indikerer at taket er utett. Det er også en glippe/åpninger i undertaket. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Innvendig:
Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sot-/feieluken. Dette medfører økt brannrisiko og bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Rom Under Terreng: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking Det er avvik: Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 22 %. Dette nivået vurderes som forhøyet og ligger over det som anses som normal fuktgrense for trekonstruksjoner, hvor fuktkvote over ca. 18-20 % kan gi økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning. Det er registrert plast i utforede vegger under terreng, som vurderes som en konstruksjonsløsning med forhøyet fuktrisiko, da den kan hindre uttørking. Dette var en vanlig utførelse på 1980-90-tallet, men anses i dag som uheldig og frarådes. Samlet sett vurderes avvikene som alvorlige, og det er behov for tiltak. På bakgrunn av ovennevnte forhold er det gitt tilstandsgrad 3. Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000.

Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er avvik: Det er registrert bom under enkelte fliser på gulvet. Dette medfører økt risiko for skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer. Kostnadsestimat: Under 20 000.

Vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ingen synlig membran ved overgang mellom gulv og vegg, og det er generelt usikkert om det er membran tilstede i dette rommet. Veggene har enkelte hull og skader. En ventil er tettet, og det er kun naturlig ventilasjon i rommet. Det er dårlig fall mot sluk, og det mangler membran ved terskel. Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000.

Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det er avvik: Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 23 %. Dette nivået vurderes som forhøyet og ligger over det som anses som normal fuktgrense for trekonstruksjoner, hvor fuktkvote over ca. 18-20 % kan gi økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning. Det er registrert plast i utforede vegger under terreng, som vurderes som en konstruksjonsløsning med forhøyet fuktrisiko, da den kan hindre uttørking. Dette var en vanlig utførelse på 1980-90-tallet, men anses i dag som uheldig og frarådes. Hulltakingen og fuktkvotemålingen ble utført ved/under skyllekarret mot yttervegg, og resultatene gjelder kun for dette området. Det presiseres at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og forholdene kan være annerledes andre steder i konstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i andre deler av konstruksjonen. Samlet sett vurderes avvikene som alvorlige, og det er behov for tiltak. På bakgrunn av ovennevnte forhold er det gitt tilstandsgrad 3. Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000.

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: 136,0 m²
- BRA-i: 114,0 m²
- BRA-e: 22,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 49,0 m²

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

BYGGEÅR

2000

INNHOLDSBESKRIVELSE

Det totale bruksarealet fordeler seg som følger:

BRA-i:
Enebolig
1. etasje 58m²: Entré, toalettrom, kjøkken, stue
Underetasje 56m²: Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom

BRA-e:
Garasje: 22m²

TBA (terrasse- og balkong):
1.etasje:: 31m²
Underetasje: 18m²

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

OPPVARMING / KONTROLL AV FYRINGSANLEGG

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

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke og energikarakter Ingen er vedlagt salgsoppgaven.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Vannmåler og stoppekran er plassert på

vaskerommet.
Avløpsrør: Synlig avløpsrør av plast.
Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Hovedsakelig spalteventiler i toppkarm på vinduene.
Andre VVS-installasjoner: Det er montert luft-til-luft varmepumpe.
Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerommet.

ELEKTRISK ANLEGG
Hovedsakelig skult anlegg med automatsikringer fra byggeåret. Varmekabel på bad og i trappegang i underetasjen i følge eier.

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

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

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

TOMTEN
194,00 m² eiet tomt.

Deler av tomten som er i naturlig bruk av eier, ligger under en av eiendommene til Sparebanken øst. Dette er delvis undersøkt om å få rekvirere denne delene. Kostnader rundt dette må undersøkes, utbedring må foregå på kjøpers regning og risiko. Tilstandsrapporten nevner også noe om kostnadsbildet rundt dette.

PARKERING
Parkering i garasje og i gårdsplass.

BELIGGENHET

OMRÅDEBESKRIVELSE
Barnvennlig boligområde i Åsen i Mjøndalen. Eiendommen ligger høyt med noe utsikt. Hyggelig og skjermet bomiljø i rolige omgivelser. Veletablert boligfelt med blandet bebyggelse. Gangavstand til skole, barnehage og buss forbindelse til sentrum. Umiddelbar nærhet til marka
med topp turterreng og Hagatjern med bademuligheter.

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 11 683 pr. år. I dette inngår gebyr for vann, avløp, renovasjon og feiing/tilsyn. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

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

Estimert strømforbruk som tilsvarer ca kwh. pr. år.
Årlig forsikringspremie
Strøm

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 98 750,00,-

Tgl.gebyr skjøte kr 545,00,-

Tgl.gebyr pantedokument kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 1,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 4 049 841,-. 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

Det foreligger ikke ferdigattest, men midlertidig brukstillatelse var gitt 02.05.2000 for "nybygg/bolig" på følgende vilkår:
1. Husbrannslange monteres
2. WC i1.etg. ferdigstilles
3. Husnummerskilt monteres
4. Permanent inngangsparti ferdigstilles (dette utføres av huseier)
5. Tomten ryddes og planeres med fall fra huset

Vilkårene er oppfylt og eiendommen er således lovlig for beboelse. / Det er uvisst om dette er utført.

Ferdigattest utstedes ikke på tiltak som er søkt før 01.01.1998. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell oppfølging fra kommunen sin side.

KONTROLL AV BYGGETEGNINGER

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

Terrasse og balkong: Terrasse ut fra stue er utvidet. Tilsvarende gjelder balkong ved inngang. Disse tiltakene er søknadspliktige endringer og er ikke omsøkt eller meldt til kommunen. Manglende søknad og godkjenning kan medføre krav om etterfølgende søknad, pålegg om utbedring eller i ytterste konsekvens krav om tilbakeføring. Eventuelle kostnader og konsekvenser knyttet til dette påhviler kjøper.

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

REGULERING

Eiendommen er regulert til Boligbebyggelse-blokkbebyggelse iht. reguleringsplan MJ 39.01, Åsen trinn || (11.5.2016). Med planid: 3301 062519900007.

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

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

VEI, VANN OG KLOAKK

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

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

RETTIGHETER OG HEFTELSER
Kommunen har lovbestemt legalpant i 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.

OM OPPDRAGET

EIENDOMMEN
Mariskobakken 24
218/385/0/0 i Drammen

Type bolig: Enebolig

SELGER
Harald Mørk og Ida Marie Ryans

EIENDOMSMEGLER
Oppdragsnummer: 4250004
Ansvarlig megler: Per Olav Aaserud

Dialog Nedre Eiker
Dialog Eiendomsmegling AS
NO 937 789 416 MVA

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

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

- Egenerklæring
- Tilstandsrapport
- Kartutsnitt
-

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

KJØPSVILKÅR

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

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

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

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

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

BOLIGSELGERFORSIKRING
Selger har tegnet boligselgerforsikring.

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

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

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

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere

ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

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

PERSONVERN

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

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:

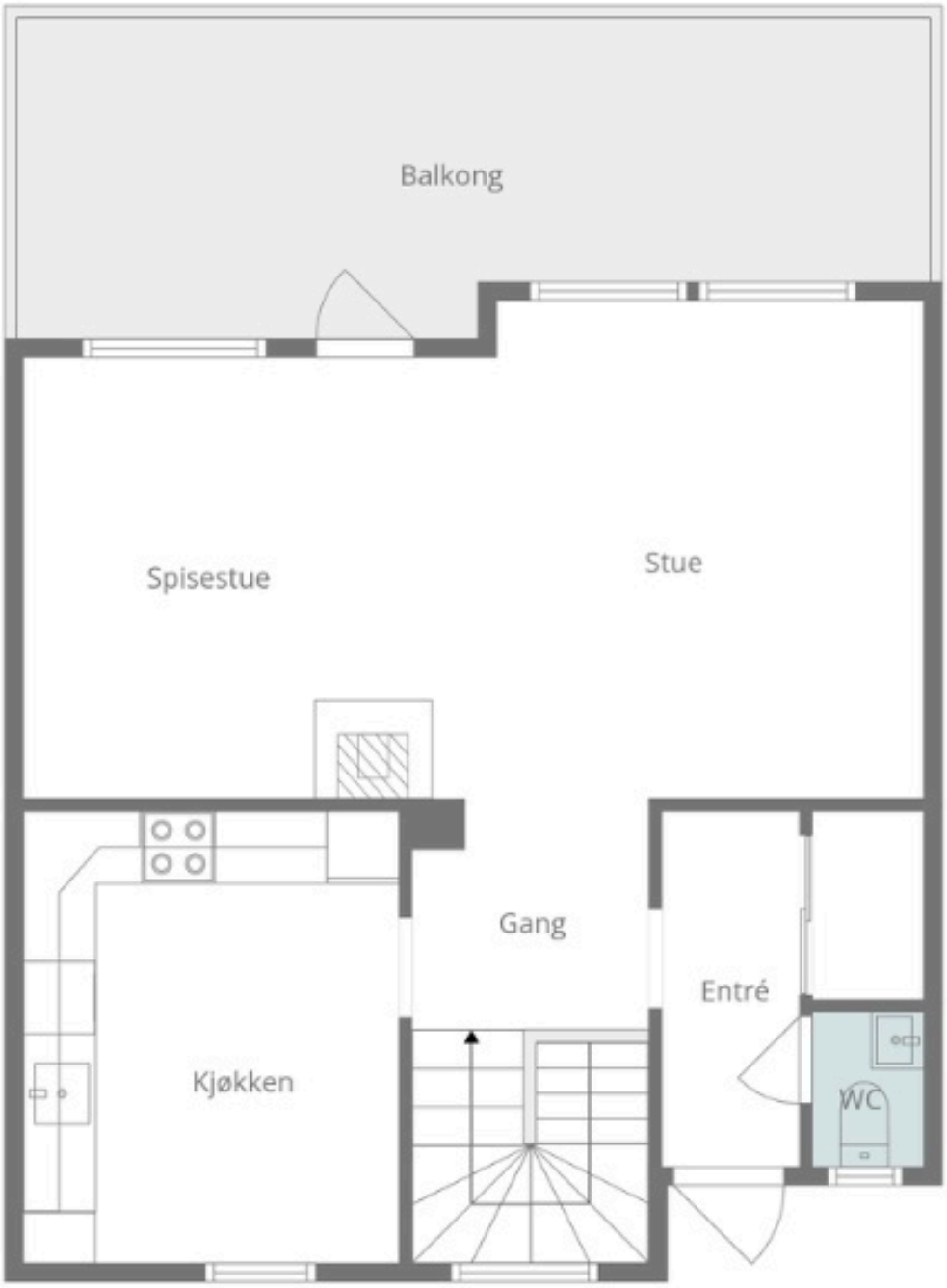
Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 50 000 inkl. mva)

Visning: 0,00
Oppgjørshonorar: 7 900,00
Tilretteleggingsgebyr: 12 900,00
Gebyr betalingsutsettelse: 0,00

Selger skal betale utlegg iht. oppdragsavtalen stipulert til ca. kr. 51 105.
Samlet skal selger betale ca. kr. 101 385 for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

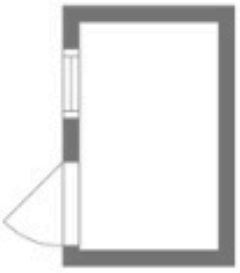
Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

PLANTEGNING 1.ETASJE



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

PLANTEGNING UNDERETASJE.





Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.









































UTSIKT





UTSIKT





Nabolagsprofil

Mariskobakken 24 - Nabolaget Åsen - vurdert av 67 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Offentlig transport

Wilson Linje 53, 56	4 min 0.4 km
Mjøndalen stasjon Linje R12	7 min 3.1 km
Mjøndalen stasjon Buss, tog	7 min 3.1 km
Drammen buss-/togstasjon Buss, flytog, tog	20 min 14.2 km
Sandefjord lufthavn Torp	1 t 4 min

Skoler

Åsen skole (1-7 kl.) 189 elever, 10 klasser	7 min 0.6 km
Mjøndalen skole (1-7 kl.) 546 elever, 26 klasser	6 min 3 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 437 elever, 26 klasser	8 min 3.8 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 373 elever, 19 klasser	11 min 4.6 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	14 min 9.9 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	18 min 11.4 km

«Rolig og barnevennlig område!»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100

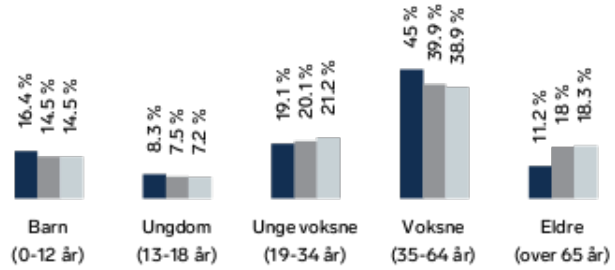
Kvalitet på skolene

Veldig bra 88/100

Naboskapet

Godt vennskap 76/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Åsen	1 863	761
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Åsen barnehage (0-5 år) 66 barn	8 min 0.7 km
Bakkefaret Fus barnehage (0-5 år) 117 barn	16 min 1.5 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 82 barn	5 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Orkidehøgda	5 min
Coop Extra Mjøndalen PostNord	6 min 2.9 km

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 2025

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Buss

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

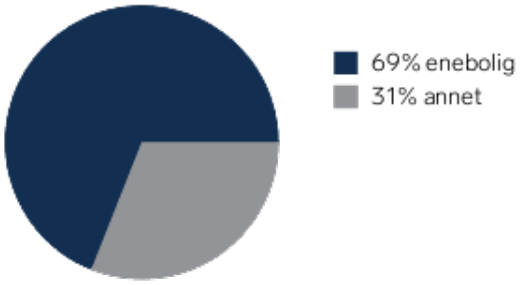
Støynivået
Lite støynivå 93/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 89/100

Sport

Åsen skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km	
Vikåsen idrettsanlegg Ballspill, fotball	7 min 0.6 km	
Family Sports Club Mjøndalen	5 min	
Sporty24 Mjøndalen	7 min	

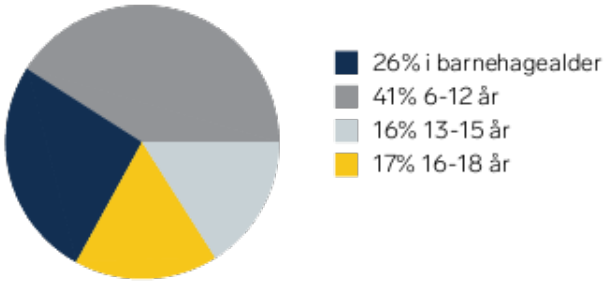
Boligmasse



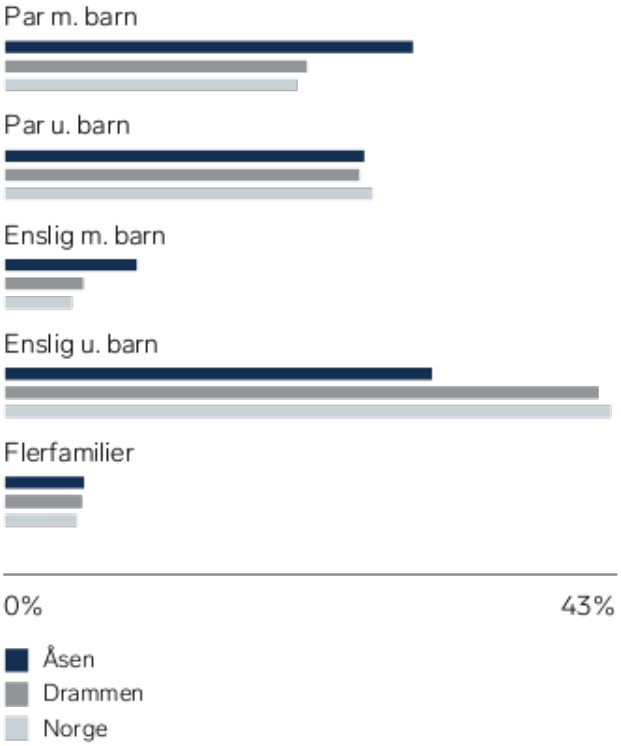
Varer/Tjenester

Buskerud Storsenter	11 min
Mjøndalen apotek	7 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

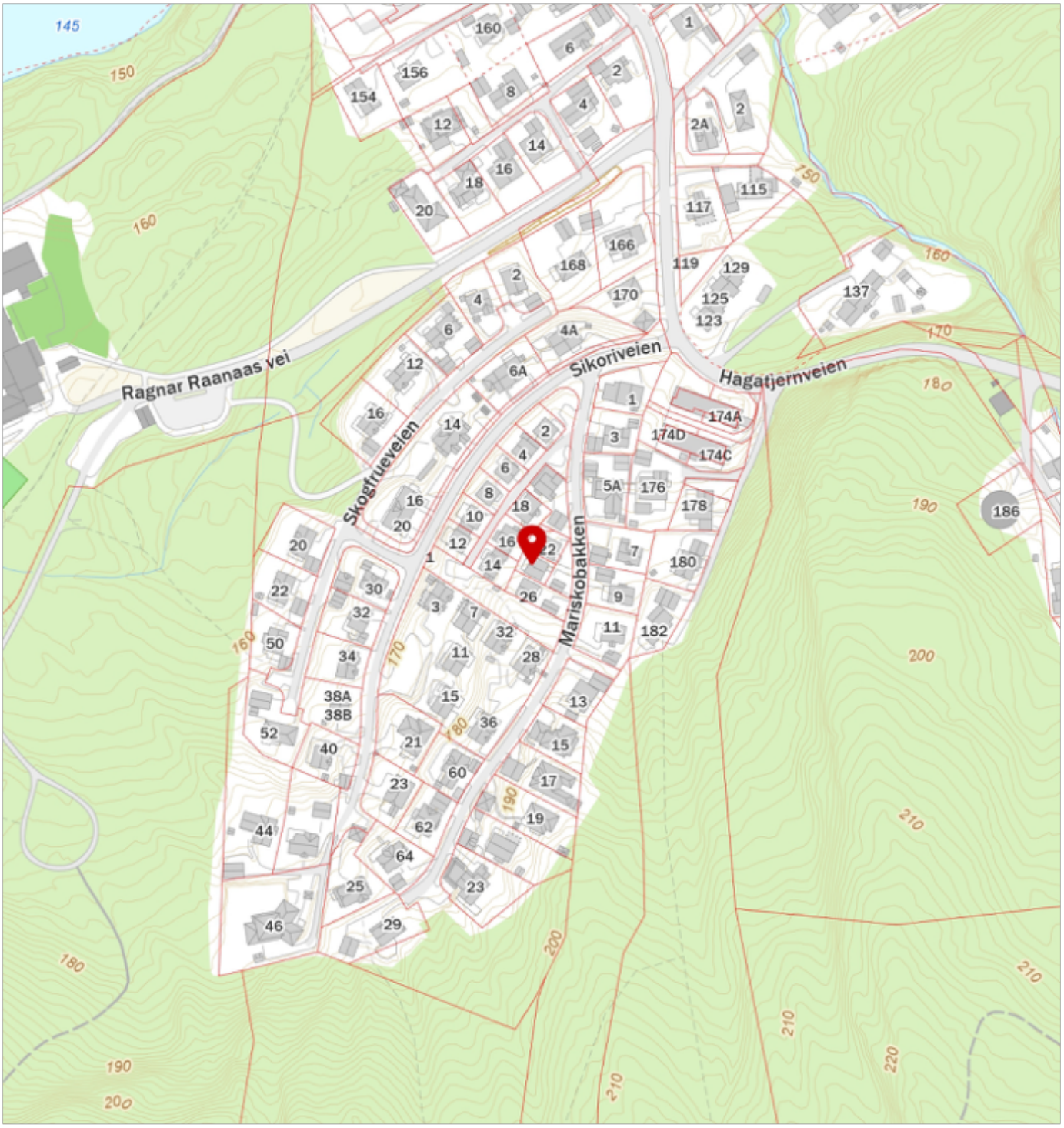


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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 2025

Tilstandsrapport

Enebolig

Mariskobakken 24, 3050 MJØNDALEN DRAMMEN kommune

gnr. 218, bnr. 385

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m² BRA-i: 114 m²



Befaringsdato: 27.01.2026 **Rapportdato:** 18.05.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1402 **Eiendomsverdi ref nr:** ME9564

Foretak: Benjaminsen Takst AS **Takstingeniør:** Jahn Otto Benjaminsen

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

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Benjaminsen Takst as

Med over 27 års erfaring i eiendomsbransjen leverer Benjaminsen Takst AS grundige og pålitelige vurderinger av eiendom. Jeg er REV-godkjent, medlem av NITO og Norsk Takst, og har profesjonsforsikring gjennom Tryg.

Jeg kombinerer solid fagkunnskap med integritet og personlig oppfølging, slik at både kjøpere og selgere kan føle seg trygge gjennom hele prosessen.

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

Min styrke ligger i presisjon, lokalkunnskap og evnen til å formidle vurderingene på en klar og forståelig måte. Hver eiendom har sin egen historie – dette tas alltid med i vurderingen for å sikre relevante og realistiske konklusjoner.

Jeg utfører et bredt spekter av oppdrag, blant annet:

Tilstandsrapporter

Skjønn

Skaderapporter

Verdi- og lånetakster

Medlem av Norsk takst

Rapportansvarlig



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

Norsk takst NITO RECOGNISED REV RESI EUROPEAN VALUER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Boligen består av to etasjer og frittliggende garasje. Den er oppført etter Byggeforskrift TEK97, som var gjeldende på oppføringstidspunktet, men enkelte løsninger og utførelser kan avvike fra dagens standarder og forventninger.

De fleste bygningsdeler som utsettes for slitasje har vanligvis en levetid på 15–40 år, og flere av bygningsdelene i denne boligen nærmer seg sin forventede levetid. Det er foretatt få oppgraderinger siden byggeåret. Det ble registrert dårlig undertak med fuktskader, samt fukt i utforede kjellervegger. Våtrommene er også fra byggeåret, og det er påvist enkelte skader på innvendige overflater. El-anlegget må kontrolleres. Når det gjelder tilstanden for øvrig henvises det til beskrivelse av de forskjellige bygningsdeler. Det er kun eventuelle lett synlige og åpenbare feil og / eller skader som er påpekt, og det er ikke flyttet på inventar, løsøre m.m. Eventuelt skader i konstruksjonen kan ikke avdekkes uten bygningsmessige inngrep.
Boligen er bygget iht. tidligere byggeforskrifter og det avviker noe fra dagens krav, standard innemiljø, energiøkonomisering etc.

Viktig informasjon til kunde/rekvirent:
Kunden/rekvirenten bes lese gjennom dokumentet nøye før bruk, og gi tilbakemelding til takstmannen dersom det finnes feil eller mangler som bør korrigeres. Dersom dokumentet er eldre enn ett år, bør takstmannen kontaktes for eventuell oppdatering.

Enebolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot med stige og fra bakkenivå. Vurderingen er begrenset da det ikke har vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta nærmere inspeksjon fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, kan det likevel foreligge skader som kun kan avdekkes ved en grundigere inspeksjon på taket. Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vær oppmerksom på denne risikoen.
Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er montert beslag på pipe og israfter. Tilkomst til pipe er sikret med stigetrinn.
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. Snø ved befaring.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er kun visuelt besiktiget fra bakkenivå ved tilfeldige stikkprøver. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.
Saltak med lett undertak. Takstoler. Loftsluke med nedfellbar stige.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring, men dette kan være vanskelig å oppdage på grunn av lysforhold. Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse ut fra stue av trekonstruksjon. Fundamentert på søyler og forankret i yttervegg. Rekkverk med stående bord. Terrassen er ca. 22 kvm. Underliggende tetting med tiltakplater.

Terrasse ved inngangspartiet av treverk på ca. 9 kvm. Rekkverk med stående bord.

Terrasseplatting ut fra underetasjen på ca. 18 kvm. Terrasseplatting av treverk lagt på mark. Det er ikke mulig å besiktige undersiden.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.
Trebjelkelag mellom etasjene og støpte gulv i underetasjen.
Avvikene er målt i et møblert hus, noe som kan innebære at mindre skjevheter ikke ble fanget opp. Målingene ble utført på tilfeldige steder, og det er mulig at større avvik kan forekomme andre steder i rommene.

Målt ca. 9 mm avvik i stue og ca. 5 mm avvik på kjøkken. Målt ca. 13 mm avvik på et soverom og ca. 12 mm avvik på et annet soverom.
Boligen har elementpipe og vedovn.
eggene er kledd med plater. Det er foretatt hulltaking, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er utført ved/i området under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 21 %. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og at øvrige deler av konstruksjonen ikke er kontrollert.
Boligen har malt tretrapp. Rekkverk og håndlist montert.
Teppeneser i trinn.
Innvendig har boligen malte glatte dører.
Skyvedørsgarderobe vedentre.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet er bygget etter en enklere standard enn dagens. Økt bruk av dusjing og vannsprut direkte på vegger kan medføre risiko for fukt- og vannskader.
Badet er i daglig bruk. Arbeider på badet fremstår som ufagmessig utført.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er noe ujevnt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Det er elektrisk styrt vifte.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført ved/under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %. Fuktkvotemåling i bunnsvill ble

Beskrivelse av eiendommen

gjennomført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og at fravær av funn her ikke utelukker fuktforekomster andre steder i veggkonstruksjonen.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Rommet har fliser på gulv, vegger med malt tapet og malt himling. Det er opplegg til vaskemaskin, skyllekar og varmtvannsbereder. Ventil i vegg og sluk i gulv er tilstede.

Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader. Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltakingen ble utført ved/under skyllekarret mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23 %. Dette må ses i sammenheng med vegger under terreng. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun representerer en stikkprøve.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Brannslange i kjøkkenbenk.
Gulv med parkett, vegger med panel og panel i himlingen.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med gulv belagt med fliser, malt tapet på veggene og malt himling. Nytt klosett er montert, samt servant. Det er kun spalteventil i toppkarmen på vinduet.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.

Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet.
Synlig avløpsrør av plast.
Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg og installasjoner gjennomgår regelmessig kontroll og sjekk.
Boligen har naturlig ventilasjon. Hovedsakelig spalteventiler i toppkarm på vinduene.
Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskroppen. Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger per år, og innedelen bør støvsuges regelmessig. Service i følge eier 2024.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerommet.
Hovedsakelig skult anlegg med automatsikringer fra byggeåret.
Varmekabel på bad og i trappegang i underetasjen i følge eier.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.
Dreneringen er fra 2000. Stedvis er det synlig grunnmurspapp uten klemlist i overkant. Grunnmurspappen er kun synlig rundt deler av grunnmuren, da det var en del snø som hindret kontroll av dette over terreng.
Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongfundament/gulv med glattpusset overflate. Konstruksjonen skal være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Kun synlige flater er undersøkt, da det var en del snø ved befaringen.
Tomten er skrånende.
Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

Terrasse og balkong:
Terrasse ut fra stue er utvidet. Tilsvarende gjelder balkong ved inngang. Disse tiltakene er søknadspliktige endringer og er ikke omsøkt eller meldt til kommunen.

Manglende søknad og godkjenning kan medføre krav om etterfølgende søknad, pålegg om utbedring eller i ytterste konsekvens krav om tilbakeføring. Eventuelle kostnader og konsekvenser knyttet til dette påhviler kjøper.

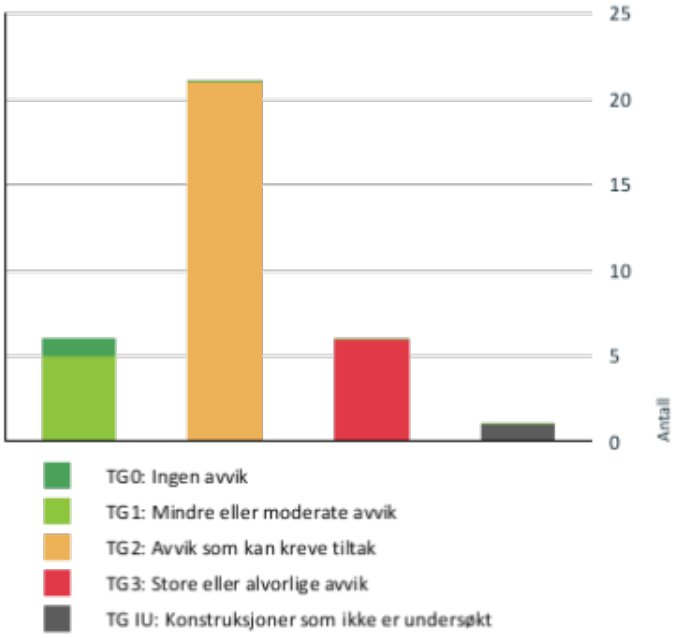
Garasje

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

Garasjen står på gnr. 387, som eies av Sparebanken Øst Eiendom AS. Det er en forutsetning at eierforholdet avklares, enten ved at forholdet løses gjennom avtale med grunneier eller ved at aktuell tomteparsell overføres til bnr. 385. Dette forholdet vil kunne ha betydning for boligens verdi og omsettelighet. Eier opplyser at kostnaden for overdragelse av parsellen er stipulert til ca. kr 62 000,-. Opplysningen er gitt av eier og er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

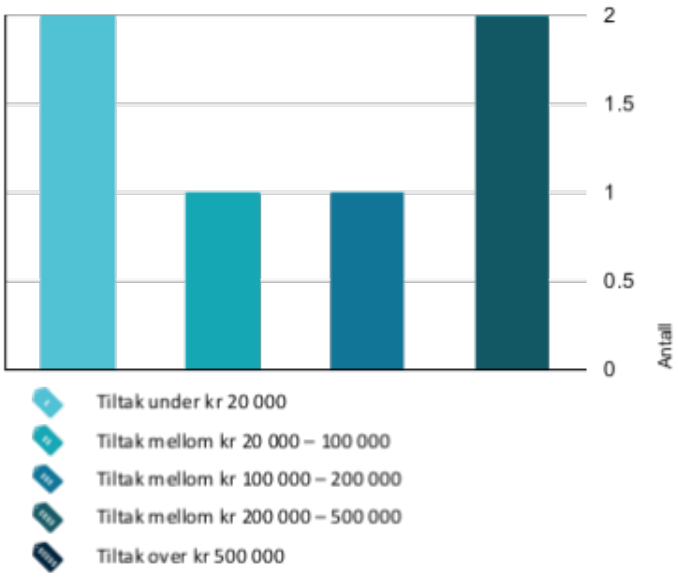
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

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 begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er registrert skader i undertak.
Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert fuktskader i undertaket, samt utettheter og funn av muselort. Det er synlige tegn på at det har forekommet lekkasjer, og sutakplatene/undertaket har vesentlige fuktskader. Dette indikerer at taket er utett. Det er også en glippe/åpninger i undertaket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sot-/feieluken.
Dette medfører økt brannrisiko og bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er avvik:

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 22 %. Dette nivået vurderes som forhøyet og ligger over det som anses som normal fuktgrense for trekonstruksjoner, hvor fuktkvote over ca. 18–20 % kan gi økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Det er registrert plast i utforede vegger under terreng, som vurderes som en konstruksjonsløsning med forhøyet fuktrisiko, da den kan hindre uttørking. Dette var en vanlig utførelse på 1980–90-tallet, men anses i dag som uheldig og frarådes.

Samlet sett vurderes avvikene som alvorlige, og det er behov for tiltak. På bakgrunn av ovennevnte forhold er det gitt tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Det er avvik:

Det er registrert bom under enkelte fliser på gulvet. Dette medfører økt risiko for skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Det er ingen synlig membran ved overgang mellom gulv og vegg, og det er generelt usikkert om det er membran tilstede i dette rommet.
Veggene har enkelte hull og skader.
En ventil er tettet, og det er kun naturlig ventilasjon i rommet.
Det er dårlig fall mot sluk, og det mangler membran ved terskel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

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

Det er avvik:

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 23 %. Dette nivået vurderes som forhøyet og ligger over det som anses som normal fuktgrense for trekonstruksjoner, hvor fuktkvote over ca. 18–20 % kan gi økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Det er registrert plast i utforede vegger under terreng, som vurderes som en konstruksjonsløsning med forhøyet fuktrisiko, da den kan hindre uttørking. Dette var en vanlig utførelse på 1980–90-tallet, men anses i dag som uheldig og frarådes.

Hulltakingen og fuktkvotemålingen ble utført ved/under skyllekarret mot yttervegg, og resultatene gjelder kun for dette området. Det presiseres at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og forholdene kan være annerledes andre steder i konstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i andre deler av konstruksjonen.

Samlet sett vurderes avvikene som alvorlige, og det er behov for tiltak. På bakgrunn av ovennevnte forhold er det gitt tilstandsgrad 3.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ved besiktigelse av loftet er det observert tegn som kan tyde på utettheter i taktekkingen. Dette bør vurderes i sammenheng med loft og takkonstruksjon.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Basert på alder kan det forventes mindre utettheter i renneskjøtene.

Renner, nedløp og beslag har behov for vedlikehold grunnet alder.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

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

Panelbord rundt vinduene er satt ned på vannbrett, noe som har medført råteskader i disse områdene.
Kledningen er stedvis værslitt.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er stedvis slitte eller dårlige overflater på karmer og rammer. Værslitasje er observert på karmer og treverk.

Vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes på grunn av alder og gjenværende brukstid.

TG 2 er satt basert på disse forholdene.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Skader på balkongdør og katteluke montert i underetasjen. Dørene er gamle og har oppnådd forventet levetid. Slitasje på overflater, pakninger og hengsler må påregnes. Med tanke på tilstand, alder, energiforbruk bør utskifting av vinduer vurderes.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er påvist andre avvik:

Det er observert noe synlig råte i treverket på terrassen ved inngangspartiet.
Rekkverkshøyden er under dagens krav og kan utgjøre fare for fall.

Tetting med tiltakplater under terrassen lot seg ikke kontrollere på grunn av snø og kulde, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på denne delen.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det er avvik:

Stedvis er det bom under fliser. Flere overflater og komponenter, inkludert parkettgulv, er noe slitte, dårlige eller fuktskadet, og har oppnådd forventet levetid. Det må påregnes en generell oppgradering.
Det er skader på vegg på det ene soverommet, samt noe dårlig listverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulvene, spesielt merkbart i entreen.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

Det gjenstår noe maling på trappen.

Innvendig > Andre innvendige forhold Gå til side

Det er avvik:

Justering av skyvedørene må påregnes.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

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

Synlig grunnmurspapp er observert på én side. Denne bør festes bedre med topplist i overkant.

Resterende grunnmurspapp bør kontrolleres når eiendommen er snøfri.

Det er registrert fukt i rom under terreng. Videre undersøkelser av kjellervegger anbefales for å avklare behovet for eventuelle utbedringer av dreneringen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Parketten har fuktskader ved oppvaskmaskinen. Oppvaskmaskinen er ikke trukket frem, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuelle skader eller tilstand på gulvet under og bak maskinen.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Ufagmessig flislegging.

Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ujevnt fall på gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, noe som er mindre enn anbefalt. Dette kan medføre redusert avrenning mot sluk.

Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er påvist andre avvik:

Vannlås må sjekkes.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg. Gå til side
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i midlertidig brukstillatelse.

Anvendelse
Boligen er bebodd av eier og var ved befaring fullt møblert.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Vurderingen er begrenset da det ikke har vært sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller foreta nærmere inspeksjon fra stige. Det anbefales at en fagperson foretar en nærmere undersøkelse av taket under tilstrekkelige sikkerhetsforhold. Vær oppmerksom på denne risikoen. Ved befaringen var utv. taksider dekket av snø

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Ved besiktigelse av loftet er det observert tegn som kan tyde på utettheter i taktekkingen. Dette bør vurderes i sammenheng med loft og takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Det bør gjennomføres en grundigere inspeksjon av taket av kvalifisert fagperson når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvensen av manglende undersøkelser og høy alder på taktekking og undertak er økt risiko for lekkasjer og påfølgende skader på underliggende konstruksjoner.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er utført i plastbelagt stål. Det er montert beslag på pipe og israfter. Tilkomst til pipe er sikret med stigetrinn. 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. Snø ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Basert på alder kan det forventes mindre utettheter i renneskjøtene.

Renner, nedløp og beslag har behov for vedlikehold grunnet alder.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det bør utføres vedlikehold og eventuelt utbedring av renner, nedløp og beslag for å sikre tilfredsstillende bortledning av vann fra taket.

Dersom dette ikke utbedres, kan det oppstå vannskader på grunnmur og fasade, samt økt risiko for fuktskader i bygningskonstruksjonen.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Yttervegger er kun visuelt besiktiget fra bakkenivå ved tilfeldige stikkprøver. Det er ikke foretatt nærmere undersøkelser eller destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Panelbord rundt vinduene er satt ned på vannbrett, noe som har medført råteskader i disse områdene. Kledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.
• Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å hindre oppfukting og råteskader.

Panelbord med råteskader rundt vinduene bør skiftes ut, og værslitt kledning bør vedlikeholdes eller byttes der det er nødvendig.

Manglende tiltak kan føre til videre råteutvikling, redusert levetid på kledningen og økt risiko for fuktskader i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Saltak med lett undertak. Takstoler. Loftsluke med nedfellbar stige.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er registrert skader i undertak.
- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.

Det er registrert fuktskader i undertaket, samt utettheter og funn av muselort. Det er synlige tegn på at det har forekommet lekkasjer, og sutakplatene/undertaket har vesentlige fuktskader. Dette indikerer at taket er utett. Det er også en glippe/åpninger i undertaket.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Lokal utbedring bør utføres.
- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Det bør gjennomføres grundige utbedringer av undertaket for å utbedre fuktskader, tette utettheter og lukke glipper. Ventileringen av takkonstruksjonen må forbedres for å redusere risiko for videre fuktskader og råte.

Tiltak for å hindre tilkomst av skadedyr bør iverksettes, da funn av muselort indikerer pågående aktivitet.

Manglende utbedring kan føre til ytterligere skader på takkonstruksjonen, redusert levetid på taket, samt økt risiko for råte, sopp og skadedyrangrep.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Muselort



Muggsopp





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Det ble ikke observert punkterte vinduer ved befaring, men dette kan være vanskelig å oppdage på grunn av lysforhold. Det er utført kontroll av tilfeldig utvalgte åpnings- og lukkemekanismer. Det bemerkes at ikke alle vinduer er funksjonstestet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Det er stedvis slitte eller dårlige overflater på karmer og rammer. Værslitasje er observert på karmer og treverk.

Vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler må påregnes på grunn av alder og gjenværende brukstid.

TG 2 er satt basert på disse forholdene.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Tiltak:

Det bør gjennomføres vedlikehold av overflater, pakninger og hengsler for å forlenge vinduenes levetid og redusere risikoen for ytterligere slitasje, råte og funksjonssvikt.

Dersom vedlikehold ikke utføres, kan det føre til økt risiko for fuktskader, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting av vinduer på sikt.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Skader på balkongdør og katteluke montert i underetasjen. Dørene er gamle og har oppnådd forventet levetid. Slitasje på overflater, pakninger og hengsler må påregnes. Med tanke på tilstand, alder, energiforbruk bør utskifting av vinduer vurderes.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør foretas utbedring av skader på balkongdør og vurderes utskifting av dører som har oppnådd forventet levetid, for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av bygningsdelene.
Slitte overflater, pakninger og hengsler bør vedlikeholdes eller skiftes ut for å sikre funksjon og redusere risiko for energitap og fuktskader.
Katteluke i underetasjen bør kontrolleres for tetthet for å unngå varmetap og inntrenging av fukt eller skadedyr.





TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse ut fra stue av trekonstruksjon. Fundamentert på søyler og forankret i yttervegg. Rekkverk med stående bord. Terrassen er ca. 22 kvm. Underliggende tetting med tiltakplater.

Terrasse ved inngangspartiet av treverk på ca. 9 kvm. Rekkverk med stående bord.

Terrasseplatting ut fra underetasjen på ca. 18 kvm. Terrasseplatting av treverk lagt på mark. Det er ikke mulig å besiktige undersiden.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det er observert noe synlig råte i treverket på terrassen ved inngangspartiet.
Rekkverkshøyden er under dagens krav og kan utgjøre fare for fall.

Tetting med tiltakplater under terrassen lot seg ikke kontrollere på grunn av snø og kulde, noe som medfører usikkerhet om tilstanden på denne delen.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

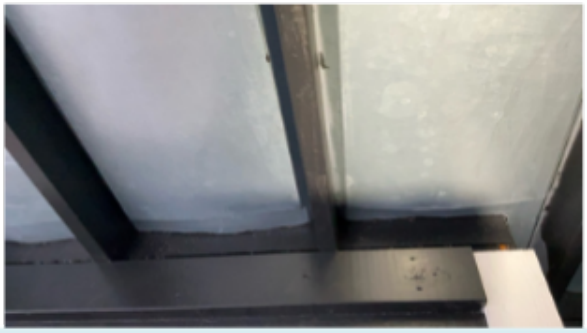
Det bør gjennomføres utbedring av råteskader i treverket på terrassen ved inngangspartiet for å hindre videre forringelse og redusere risiko for svekket bæreevne og sikkerhet.

Rekkverkshøyden bør økes til dagens krav for å redusere risikoen for fallulykker.

Videre bør det foretas nærmere undersøkelser av tetting med tiltakplater under terrassen når forholdene tillater det, da manglende kontroll medfører usikkerhet om tilstanden og økt risiko for fuktskader i underliggende konstruksjoner.


Mye snø ved befaring.


Noe dårlige bjelker/ treverk ved inngang





INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, parkett og fliser. Veggene har trepanel,malte plater og Strie. Innvendige tak har malte plater og trepanel.

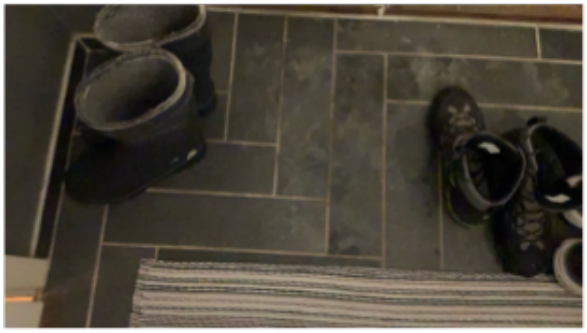
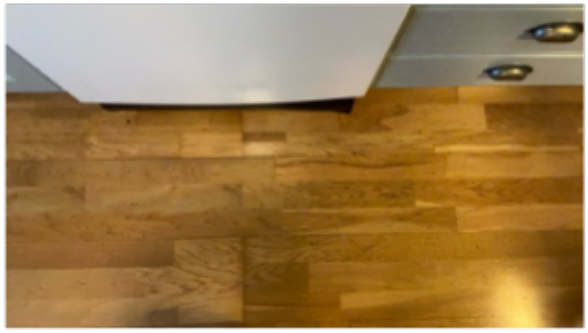
Vurdering av avvik:
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Stedvis er det bom under fliser. Flere overflater og komponenter, inkludert parkettgulv, er noe slitte, dårlige eller fuktskadet, og har oppnådd forventet levetid. Det må påregnes en generell oppgradering. Det er skader på vegg på det ene soverommet, samt noe dårlig listverk.

Konsekvens/tiltak
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Overflater og komponenter med slitasje, skader eller fuktskader bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for følgeskader, som for eksempel fuktskader i underliggende konstruksjoner eller redusert bokomfort.
Det må påregnes en generell oppgradering av overflater, inkludert utbedring av bom under fliser, skader på vegg og dårlig listverk.

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Trebjelkelag mellom etasjene og støpte gulv i underetasjen. Avvikene er målt i et møblert hus, noe som kan innebære at mindre skjevheter ikke ble fanget opp. Målingene ble utført på tilfeldige steder, og det er mulig at større avvik kan forekomme andre steder i rommene.

Målt ca. 9 mm avvik i stue og ca. 5 mm avvik på kjøkken. Målt ca. 13 mm avvik på et soverom og ca. 12 mm avvik på et annet soverom.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Stedvis noe knirk i gulvene, spesielt merkbart i entreen.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør vurderes utbedring av skjevheter og knirk i gulvene, spesielt i entreen, for å unngå videre forringelse av konstruksjonen og redusert bokomfort.
Dersom det skal legges nytt gulvbelegg, må underlaget rettes opp for å forhindre oppsprekking og ytterligere knirk.
Konsekvensen av å ikke utbedre kan være økt slitasje, redusert levetid på gulvbelegg og ubehag ved bruk.



TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har elementpipe og vedovn.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sot-/feieluken.
Dette medfører økt brannrisiko og bør utbedres i henhold til gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Brennbart materiale må fjernes eller flyttes slik at avstanden til sot-/feieluken oppfyller gjeldende forskriftskrav.

Dette bør gjøres for å redusere brannrisiko og sikre trygg bruk av ildstedet. Manglende utbedring kan medføre økt fare for brann og skade på bygningen.

Kostnadsestimat: Under 20 000





TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

eggene er kledd med plater. Det er foretatt hulltaking, og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er utført ved/i området under trapp.

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 23 %. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og at øvrige deler av konstruksjonen ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
• Det er avvik:

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 22 %. Dette nivået vurderes som forhøyet og ligger over det som anses som normal fuktgrense for trekonstruksjoner, hvor fuktkvote over ca. 18–20 % kan gi økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Det er registrert plast i utforede vegger under terreng, som vurderes som en konstruksjonsløsning med forhøyet fuktrisiko, da den kan hindre uttørking. Dette var en vanlig utførelse på 1980–90-tallet, men anses i dag som uheldig og frarådes.

Samlet sett vurderes avvikene som alvorlige, og det er behov for tiltak. På bakgrunn av ovennevnte forhold er det gitt tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak
• Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
• Tiltak:

Det bør iverksettes tiltak for å redusere fuktnivået i konstruksjonen og utbedre eventuelle skader, samt vurdere fjerning av plast i veggkonstruksjonen under terreng for å sikre tilstrekkelig uttørking.

Konsekvensen av forhøyet fuktnivå og bruk av plast i veggkonstruksjonen er økt risiko for fuktskader, mugg- og råteutvikling, samt redusert levetid på bygningsdelene. Videre undersøkelser må gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene i hele konstruksjonen. Dette må sees i sammenheng med funn på vaskerommet, alder på drenering og at dette også kan berøre baderommet. Kostnader til utbedringer kan variere i forhold til hva som blir avdekket.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp. Rekkverk og håndlist montert. Teppeneser i trinn.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det gjenstår noe maling på trappen.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør utføres nødvendig malerarbeid på trappen for å sikre tilstrekkelig overflatebeskyttelse og opprettholde trappens levetid. Manglende maling kan føre til økt slitasje og redusert motstand mot fukt og skader.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe vedentre.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Justering av skyvedørene må påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Skyvedørene bør justeres for å sikre korrekt funksjon og forhindre at dørene faller ut eller blir vanskelig å bruke. Manglende justering kan føre til økt slitasje og redusert levetid på dørene.

Tilstandsrapport



VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Det foreligger ingen dokumentasjon.
Baderommet er bygget etter en enklere standard enn dagens. Økt bruk av dusjing og vannsprut direkte på vegger kan medføre risiko for fukt- og vannskader.
Badet er i daglig bruk. Arbeider på badet fremstår som ufagmessig utført.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ufagmessig flislegging.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes å utbedre flisleggingen slik at den utføres fagmessig, for å unngå risiko for vanninntrenging, skader på underliggende konstruksjoner og redusert levetid på overflatene.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er noe ujevnt. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er ujevnt fall på gulvet, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm, noe som er mindre enn anbefalt. Dette kan medføre redusert avrenning mot sluk.

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

Det bør gjennomføres tiltak for å utbedre fallforholdene og øke høydeforskjellen mellom sluk og membran ved dørterskel til anbefalt nivå.

Konsekvensen av manglende utbedring er økt risiko for at vann kan renne ut mot tilstøtende arealer, noe som kan føre til fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Vannlås må sjekkes.

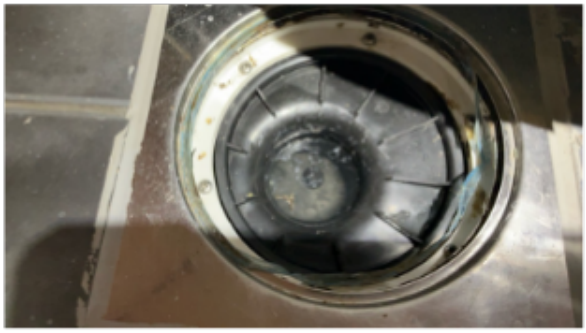
Konsekvens/tiltak
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Det bør utføres utbedringer rundt rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.

Membran- og slukløsningen bør vurderes nærmere, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som øker risikoen for lekkasjer og fuktskader.

Vannlås bør kontrolleres for å sikre god funksjon og forhindre lukt eller tilbakeslag.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.



UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltakingen ble utført ved/under trappen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6 %. Fuktkvotemåling i bunnsvill ble gjennomført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og at fravær av funn her ikke utelukker fuktforekomster andre steder i veggkonstruksjonen.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997–2010.

Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon foreligger.

Rommet har fliser på gulv, vegger med malt tapet og malt himling. Det er opplegg til vaskemaskin, skyllekar og varmtvannsbereder. Ventil i vegg og sluk i gulv er tilstede.

Våtrom eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen synlig membran ved overgang mellom gulv og vegg, og det er generelt usikkert om det er membran tilstede i dette rommet.
Veggene har enkelte hull og skader.
En ventil er tettet, og det er kun naturlig ventilasjon i rommet.
Det er dårlig fall mot sluk, og det mangler membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til tettesjikt, ventilasjon og fall mot sluk.

Manglende membran og dårlig fall øker risikoen for vannskader og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
Hull og skader i veggene kan føre til ytterligere forringelse og økt risiko for fuktinntrengning.
Utilstrekkelig ventilasjon kan gi dårlig inneklima og økt fare for mugg- og råteskader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport






UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltakingen ble utført ved/under skyllekarret mot yttervegg. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23 %. Dette må ses i sammenheng med vegger under terreng. Det gjøres oppmerksom på at hulltakingen kun representerer en stikkprøve.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Fuktkvotemåling (vekt %) i konstruksjonen ble målt til 23 %. Dette nivået vurderes som forhøyet og ligger over det som anses som normal fuktgrense for trekonstruksjoner, hvor fuktkvote over ca. 18–20 % kan gi økt risiko for fuktskader og biologisk nedbrytning.

Det er registrert plast i utforede vegger under terreng, som vurderes som en konstruksjonsløsning med forhøyet fuktrisiko, da den kan hindre uttørking. Dette var en vanlig utførelse på 1980–90-tallet, men anses i dag som uheldig og frarådes.

Hulltakingen og fuktkvotemålingen ble utført ved/under skyllekarret mot yttervegg, og resultatene gjelder kun for dette området. Det presiseres at hulltakingen kun representerer en stikkprøve, og forholdene kan være annerledes andre steder i konstruksjonen. Det anbefales derfor ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle skjulte skader i andre deler av konstruksjonen.

Samlet sett vurderes avvikene som alvorlige, og det er behov for tiltak. På bakgrunn av ovennevnte forhold er det gitt tilstandsgrad 3.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å kartlegge omfanget av fuktproblematikken i veggkonstruksjonen, spesielt med tanke på forhøyet fuktkvote og bruk av plast mot yttervegg under terreng.

Utbedring av konstruksjonen må vurderes for å redusere risikoen for fuktskader, mugg- og råteutvikling samt biologisk nedbrytning.

Dette punktet må sees i sammenheng med rom under terreng og drenering, og det er derfor ikke kostnadsberegnet her, da dette inngår i generell utbedring av vaskerom og kostnader knyttet til rom under terreng.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat med stålkum. Fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Brannslange i kjøkkenbenk.
Gulv med parkett, vegger med panel og panel i himlingen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Parketten har fuktskader ved oppvaskmaskinen.
Oppvaskmaskinen er ikke trukket frem, og det er derfor ikke mulig å vurdere eventuelle skader eller tilstand på gulvet under og bak maskinen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør utføres nærmere undersøkelser av gulvet under og bak oppvaskmaskinen for å avdekke eventuelle skjulte fuktskader.

Fuktskader på parketten bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling, da fukt kan føre til svelling, råte og redusert levetid på gulvet.





Parketten har fuktskader ved oppvaskmaskin.



1. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ventilatorene er av eldre dato og fungerer ikke optimalt, noe som kan medføre redusert avtrekkseffekt fra kjøkkenet. Det anbefales vurdering av utskifting eller service for å sikre tilfredsstillende funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør gjennomføres service eller vurderes utskifting av ventilatoren for å sikre tilstrekkelig avtrekkseffekt fra kjøkkenet.
Redusert avtrekk kan føre til økt fuktighet, matos og dårlig inneklima.



SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom med gulv belagt med fliser, malt tapet på veggene og malt himling. Nytt klosett er montert, samt servant. Det er kun spalteventil i toppkarmen på vinduet.

Vurdering av avvik:

• Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

• Det er avvik:

Det er registrert bom under enkelte fliser på gulvet. Dette medfører økt risiko for skadeutvikling over tid. Det anbefales nærmere undersøkelser og eventuelle utbedringer.

Konsekvens/tiltak

• Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

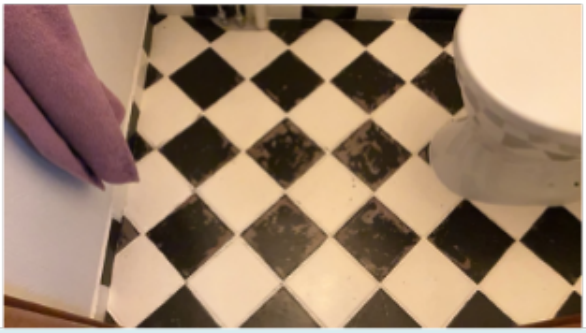
• Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av flisene med bom, og nødvendige utbedringer bør utføres for å forhindre videre skadeutvikling og redusere risikoen for fuktskader eller løs flis.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet.

Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg regelmessig ettersees og kontrolleres av rørlegger.

Røropplegget er ikke kontrollert i sin helhet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales at vannledningene kontrolleres av fagperson for å avdekke eventuelle skader eller slitasje, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av manglende oppfølging kan være økt risiko for lekkasjer eller vannskader i bygningsmassen.





TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av plast.
Det anbefales på generelt grunnlag at VVS-røropplegg og installasjoner gjennomgår regelmessig kontroll og sjekk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det anbefales å følge opp tilstanden på avløpsrørene jevnlig, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvensen av eldre avløpsrør er økt risiko for lekkasjer og skader på omkringliggende konstruksjoner ved eventuelle rørbrudd.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon. Hovedsakelig spalteventiler i toppkarm på vinduene.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er montert luft-til-luft varmepumpe. Avrenning av kondensvann bør føres bort fra bygningskroppen. Varmepumper må påregnes regelmessig service, to ganger per år, og innedelen bør støvsuges regelmessig. Service i følge eier 2024.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilstandsrapport

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift for å redusere risiko for brann eller elektriske feil.

På grunn av tankens alder bør det vurderes utskifting, da eldre varmtvannsberedere har økt risiko for plutselige lekkasjer eller funksjonssvikt, noe som kan føre til vannskader.





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

Hovedsakelig skult anlegg med automatsikringer fra byggeåret. Varmekabel på bad og i trappegang i underetasjen i følge eier.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2000

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring er ikke fremlagt for takstmannen. Dokumentasjonen må innhentes fra ansvarlig foretak/installatør. Manglende samsvarserklæring innebærer at det ikke foreligger tilstrekkelig dokumentasjon på at arbeidet er utført i henhold til gjeldende regelverk.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det er manglende samsvarserklæringer, og det er et løst/åpent el-punkt på badet i våtsone. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko, da elektriske punkter i våtsone må være korrekt montert og isolert for å unngå fare for elektrisk støt eller vannskader. Manglende samsvarserklæring innebærer også at det ikke kan dokumenteres at arbeidet er utført i henhold til gjeldende forskrifter.

Generell kommentar

Det anbefales en fullstendig gjennomgang av anlegget av kvalifisert elektrofaglig personell for å vurdere behov for utbedringer og tilpasning til gjeldende forskriftskrav. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering .





Åpent el-punkt i våtsone på badet.





TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 2000. Stedvis er det synlig grunnmurspapp uten klemlist i overkant. Grunnmurspappen er kun synlig rundt deler av grunnmuren, da det var en del snø som hindret kontroll av dette over terreng.

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

Synlig grunnmurspapp er observert på én side. Denne bør festes bedre med topplist i overkant.

Resterende grunnmurspapp bør kontrolleres når eiendommen er snøfri.

Det er registrert fukt i rom under terreng. Videre undersøkelser av kjellervegger anbefales for å avklare behovet for eventuelle utbedringer av dreneringen.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og eventuelt utbedring av dreneringen for å sikre tilstrekkelig fuktsikring av grunnmuren.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader i deler av underetasjen, som kan føre til skader på konstruksjon og innemiljø. Dette må sees i sammenheng med fuktfunn i rom under terreng, og det kan påregnes arbeider med utbedring av drenering. Kostnader er kun stipulert og vil avhenge av tilgang og utførelse.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur og støpt betongfundament/gulv med glattpusset overflate. Konstruksjonen skal være isolert og fuktsikret mot terreng i henhold til gjeldende forskrifter på oppføringstidspunktet. Kun synlige flater er undersøkt, da det var en del snø ved befaringen.

TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Tomten er skrånende.

Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomten når den er snøfri, for å vurdere eventuelle avvik i terrengforholdene. Manglende vurdering kan medføre risiko for at vann ledes mot bygningen, noe som kan gi økt fuktbelastning på konstruksjonen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og fra 2000. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.

Tilstandsrapport

Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og fra 2000. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

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

Det anbefales å gjennomføre kontroll og eventuelt rørinspeksjon av utvendige vann- og avløpsledninger, da mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvensen ved høy alder kan være økt risiko for lekkasjer, brudd eller andre skader, som kan medføre plutselige kostnader og driftsavbrudd.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Alle relevante HMS-kontrollpunkter er vurdert visuelt. Det anbefales at rapportens punkter og registrerte avvik gjennomgås nøye.

Vurdering av avvik:
- Det er åpenbar fare for liv og helse og materielle verdier som krever umiddelbare tiltak på elektrisk anlegg.
- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det bør umiddelbart iverksettes tiltak for å utbedre det elektriske anlegget for å redusere fare for liv, helse og materielle verdier.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre for å redusere risiko for helseskader som følge av radoneksponering.

Røykvarslerutstyr må utbedres eller suppleres i henhold til gjeldende forskrifter for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade og materielle tap.

En kvalifisert elektrofaglig person bør kontrollere det elektriske anlegget for å avdekke og utbedre eventuelle feil eller mangler, slik at sikkerheten ivaretas.





Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasjen var fullastet ved befaring, noe som begrenset besiktigelsen.

Byggeår
2000

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eier, som er noe usikker på årstallet.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasjen har støpt gulv og ringmur, yttervegger av tre med liggende panel, og saltak med takstoler, lett undertak og takstein. Renner og nedløp er av stål. Det er montert leddport, vinduer og dør. Downlights er plassert i gesimsen, og det er innlagt strøm. Garasjen er uisolert.

Ved befaring var tomten dekket av snø, og det ble derfor ikke mulig å gjøre full vurdering av terrengforholdene. Terrenget har noe fall mot porten, noe som kan medføre økt vannansamling ved stor nedbør eller snøsmelting. På grunn av garasjens uisolerte konstruksjon og eksponering for vær og vind, må det påregnes noe vedlikehold og eventuelle utbedringer over tid.

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

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

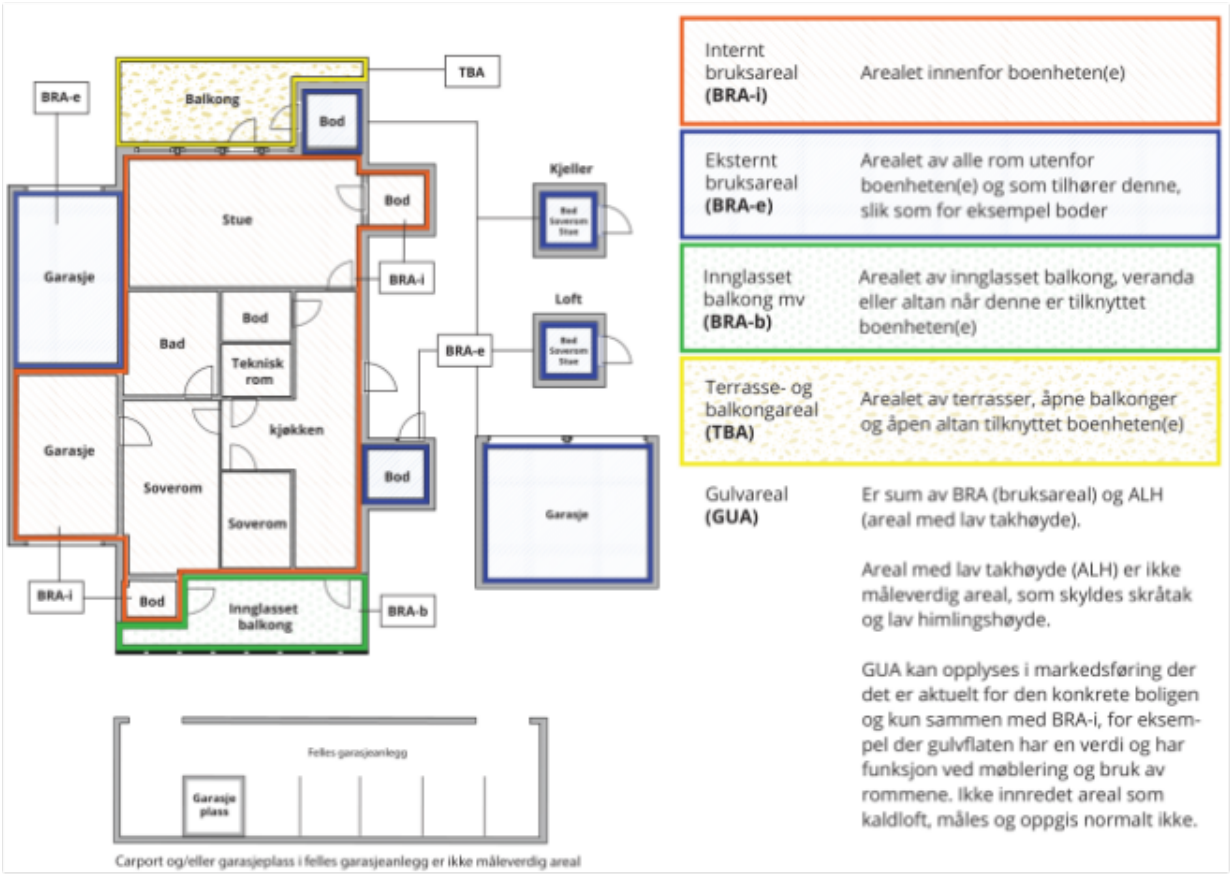
Hva er måleverdig areal?

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)
1. etasje	58			58	31
Underetasje	56			56	18
SUM	**114**				**49**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Entré, toalettrom, kjøkken, stue		
Underetasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, bad, vaskerom		

Kommentar

Arealene er avrundet til hele desimaler, da mer nøyaktige målinger ikke benyttes i denne sammenhengen. Sjakter (for ventilasjon, avløp, rør, etc.) som er en integrert og nødvendig del av bygningen, og som ikke er frittstående, skal medregnes i bruksarealet. Åpent areal er kun et ca areal da disse var snødekket ved befaring

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Terrasse og balkong:
Terrasse ut fra stue er utvidet. Tilsvarende gjelder balkong ved inngang. Disse tiltakene er søknadspliktige endringer og er ikke omsøkt eller meldt til kommunen.

Manglende søknad og godkjenning kan medføre krav om etterfølgende søknad, pålegg om utbedring eller i ytterste konsekvens krav om tilbakeføring. Eventuelle kostnader og konsekvenser knyttet til dette påhviler kjøper.

Nyere håndverkstjenester

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

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		22		22	
SUM		**22**			
SUM BRA	**22**				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Garasjen står på gnr. 387, som eies av Sparebanken Øst Eiendom AS. Det er en forutsetning at eierforholdet avklares, enten ved at forholdet løses gjennom avtale med grunneier eller ved at aktuell tomteparsell overføres til bnr. 385. Dette forholdet vil kunne ha betydning for boligens verdi og omsettelighet. Eier opplyser at kostnaden for overdragelse av parsellen er stipulert til ca. kr 62 000,-. Opplysningen er gitt av eier og er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.1.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Harald Mørk	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3301 DRAMMEN	218	385		0	193.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Mariskobakken 24

Hjemmelshaver
Mørk Harald, Ryans Ida Marie

Kommentar
Oppgitte tomtestørrelse er tomten boligen står på og ikke garasjen da Garasjen står på gnr. 387, som eies av Sparebanken Øst Eiendom AS.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Barnvennlig boligområde i Åsen i Mjøndalen. Eiendommen ligger høyt med noe utsikt. Hyggelig og skjermet bomiljø i rolige omgivelser. Veletablert boligfelt med blandet bebyggelse. Gangavstand til skole, barnehage og buss forbindelse til sentrum. Umiddelbar nærhet til marka med topp turterreng og Hagatjern med bademuligheter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen er godkjent utnyttet til boligformål. Eiendommen ligger i regulert område for Åsen med bestemmelser. Kan ses hos megler.

Om tomten

Pliktig medlemskap i velforening Enkel garasje, ellers biloppstillingsplass egen eiendom.

Garasjen står på gnr. 387, som eies av Sparebanken Øst Eiendom AS. Det er en forutsetning at eierforholdet avklares, enten ved at forholdet løses gjennom avtale med grunneier eller ved at aktuell tomteparsell overføres til bnr. 385. Dette forholdet vil kunne ha betydning for boligens verdi og omsettelighet. Eier opplyser at kostnaden for overdragelse av parsellen er stipulert til ca. kr 62 000,-. Opplysningen er gitt av eier og er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.
Ved befaring var tomten dekket av snø, denne er derfor ikke nærmere besiktiget.
Husene ligger nær nabohus, men det er gitt tilatelse til dette ved oppføringstidspunket.

Tinglyste/andre forhold

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Det foreligger kun midlertidig brukstillatelse og ikke ferdigattest i kommunens arkiver. Det anbefales å kontakte kommunen for nærmere avklaring og eventuelt søke om ferdigattest dersom det lar seg gjøre. Manglende ferdigattest kan ha betydning ved eierskifte, søknader om bruksendring eller ved fremtidige tiltak på eiendommen. Tilstandsrapport – Viktig informasjon og begrensninger
Rapportens formål er å utarbeide en tilstandsrapport med arealmåling.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av:
Opplysninger gitt ved befaring
Visuelle observasjoner og registrerte forhold under befaringen
Det er ikke gjennomført energiberegning eller varmetapsberegning av ytterkonstruksjoner som gulv, vegger, himling eller tak.
Flere rom var fullstendig møblert eller lagret, noe som kan ha begrenset inspeksjonen av flater og bygningsdeler.
Eventuelle heftelser, servitutter og pålegg er ikke opplyst om under befaringen. Slike forhold må oppdragsgiver avklare med megler eller selger.
Rapporten kan inneholde feil eller mangler. Oppdragsgiver plikter å gjennomgå og kontrollere dokumentet før det tas i bruk.

Tilstandsrapport – Viktig informasjon og begrensninger

Rapporten kan inneholde feil eller mangler. Oppdragsgiver plikter å gjennomgå og kontrollere dokumentet før det tas i bruk.
Rapportens formål er å utarbeide en tilstandsrapport med arealmåling.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av:
Opplysninger gitt ved befaring
Visuelle observasjoner og registrerte forhold under befaringen
Det er ikke gjennomført energiberegning eller varmetapsberegning av ytterkonstruksjoner som gulv, vegger, himling eller tak.
Eventuelle heftelser, servitutter og pålegg er ikke opplyst om under befaringen. Slike forhold må oppdragsgiver avklare med megler eller selger.

Garasjen står på gnr. 387, som eies av Sparebanken Øst Eiendom AS. Det er en forutsetning at eierforholdet avklares, enten ved at forholdet løses gjennom avtale med grunneier eller ved at aktuell tomteparsell overføres til bnr. 385. Dette forholdet vil kunne ha betydning for boligens verdi og omsettelighet. Eier opplyser at kostnaden for overdragelse av parsellen er stipulert til ca. kr 62 000,-. Opplysningen er gitt av eier og er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.01.2026		Gjennomgått		Nei
Samleinfo	22.01.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Vurdering mot byggeregler
- Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
- Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:
- i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
- ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.
- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannstekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson. Det er kun deler av NS 3600 som er lagt til grunn i denne rapporten.
- 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.
- 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.

TILLEGGSUNDERSØSKELSER

- Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.
- Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Bygg, bygningsdeler eller rom som ikke er nevnt i forskriften, er ikke tilstandsvurdert. Tilleggsbygg som garasje og uthus er ikke tilstandsvurdert, men en enkel beskrivelse er gitt for fastsettelse av markedsverdi og arealmåling.

BEFARINGEN

- Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.
- I praksis betyr dette at:
- Befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Fater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
- Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
- Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.
- Det bemerkes at avvikene på gulver er målt i et møblert hus og i utvalgte rom, noe som kan ha medført at mindre skjevheter ikke ble fanget opp. Målingene er utført med linjelaser, og det er angitt hvor målingene ble foretatt under befaringen.

Forutsetninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
- Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.
- Arealene er målt i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3940, basert på rommenes faktiske bruk på befaringstidspunktet. Sjakter og faste installasjoner er inkludert.
- Arealene er avrundet til hele kvadratmeter og er å anse som omtrentlige. Manglende kommunal godkjenning eller avvik fra TEK påvirker ikke arealmålingen.
- Rom uten godkjenning kan være inkludert basert på faktisk bruk. Rom utenfor boenheten som er opplyst å tilhøre boligen, er medtatt i BRA-e uten dokumentert tilhørighet, og kan bli gjenstand for omdisponering fra sameie/borettslag. TBA er angitt som ca.-areal.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

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 gjøres oppmerksom på at det ikke bestilt tilstandsrapport på tilleggsbygg, kun bolig.

Egenerklæring

Mariskobakken 24, 3050 MJØNDALEN

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Mariskobakken 24	Mariskobakken 24	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2010

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden overtakelsen i 2010

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring A/S Nuf-39

Informasjon om selger

Selger

Mørk, Harald

Selger

Ryans, Ida Marie

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**

2026

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Nytt toalett (i 1.etg) monteres 22.jan 2026. Dette gjøres av godkjent rørlegger via Badena Mjøndalen.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Badena rørlegger, Mjøndalen

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2013

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Byttet ut spa-badekar / dusjkabinett i kjelleren med vanlig dusjkabinett.

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 **I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Takstmann boret hull og fant fuktighet i kjellervegg. Dette står det om i takstrapport.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe i trappeoppgang og montert utedel med ny stikk på yttervegg.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Buskerud Varmepumpe service og Assistent Partner

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Montert varmepumpe i trappeoppgang

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Buskerud Varmepumpeservice og Assistent Partner

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

En liten periode med sølvkre.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Noe svertesopp på yttervegger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det skal tilegnes noe mer areal utendørs til nevnte eiendom. Det er et område ute som ikke tilhører eiendommen, men dette har Drammen Kommune sagt at vi skal få gratis. Det må komme en person for å måle opp tomten. Det samme har naboen ovenfor gjort. Det gjelder stort sett plassen på tomta der garasjen står. Det var Sparebanken Øst som var første eier av huset.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 36288069

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Harald Mørk	**2026-08-04**	**Ida Marie Ryans**	**2026-08-04**

Identification

Harald Mørk

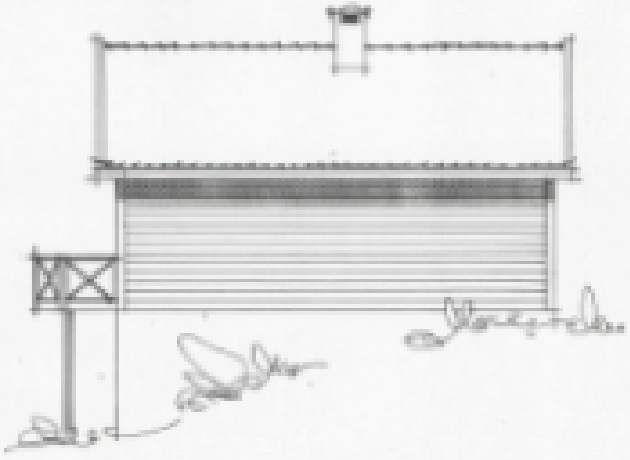
Identification

Ida Marie Ryans

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



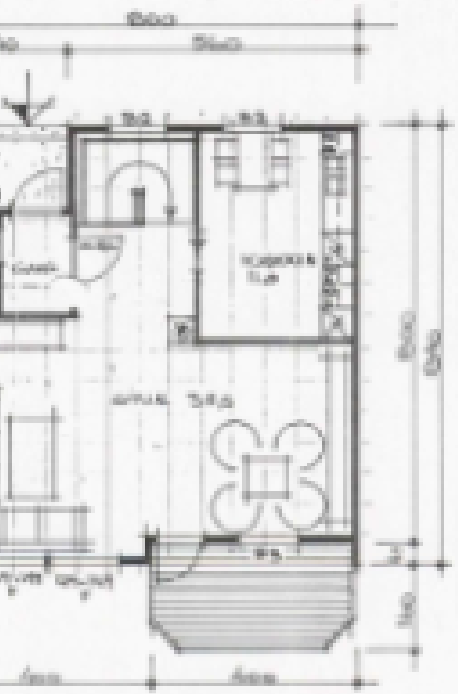
FASADE VEST.



FASADE SYD.

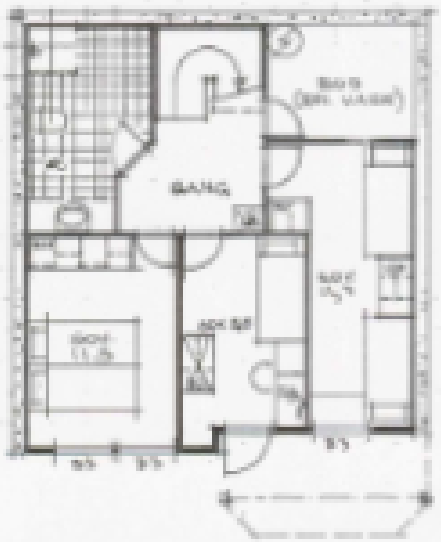


FASADE ØST.

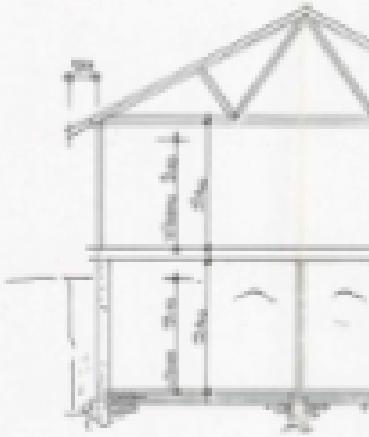


VEDETASJE (LEIL. A)

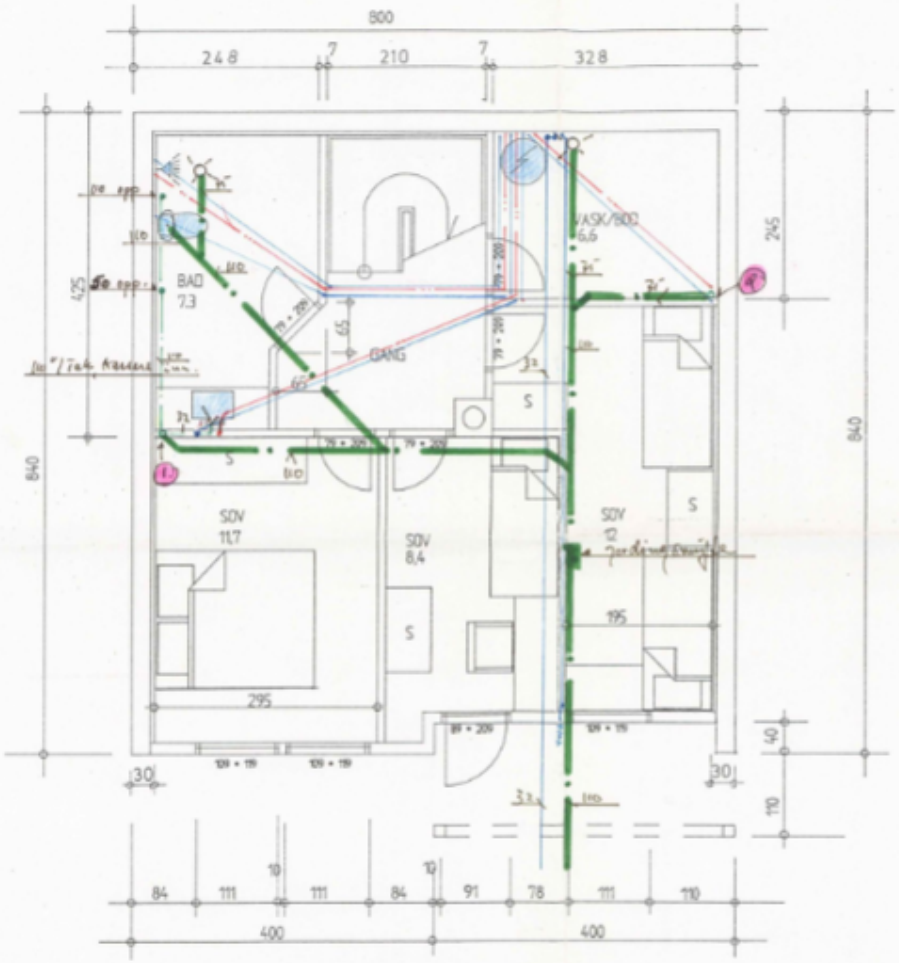




UNDERETASJE (LEIL. A)



'TYPISK' ENHET



SRA

PLAN UNDERETASJE

MÅL= 150

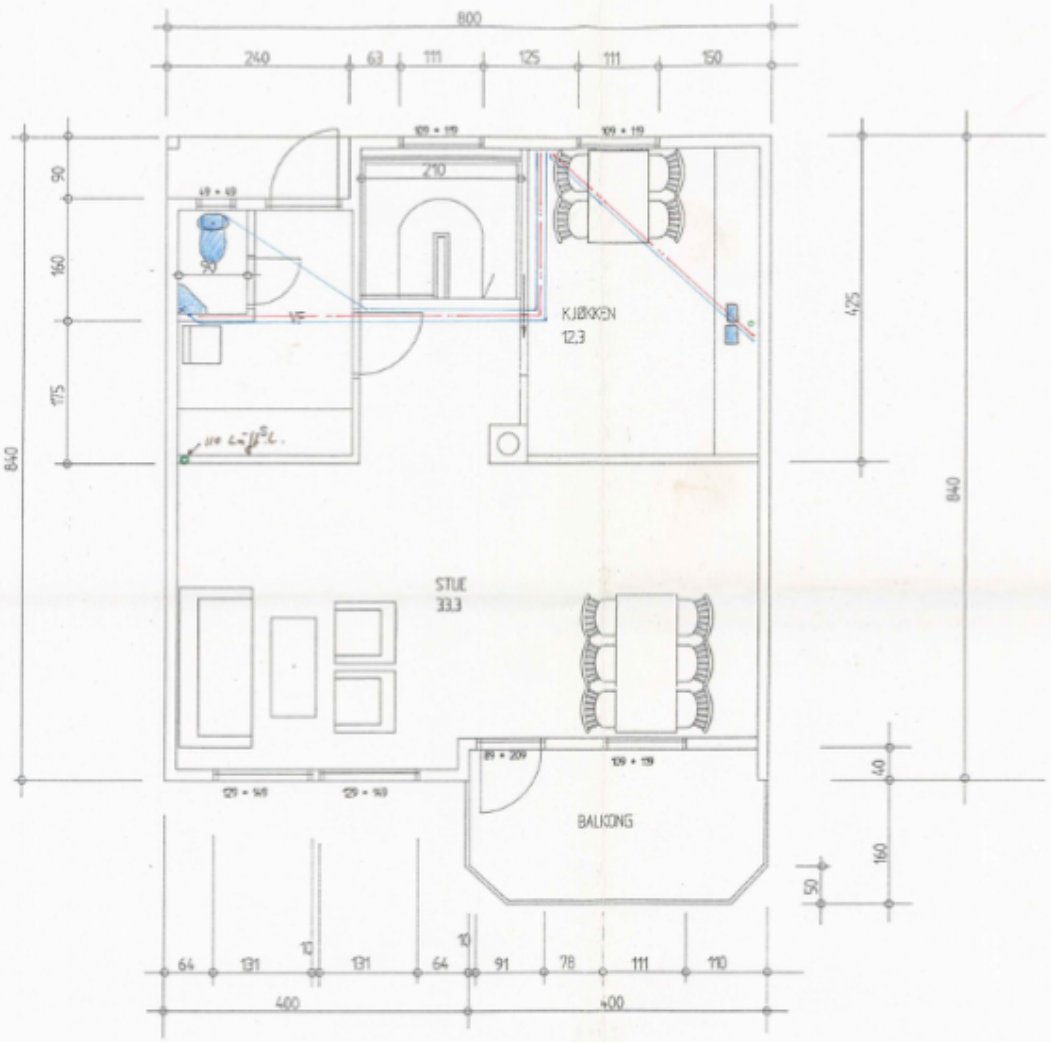
MJØNDALEN, 16-6-97
JOHN B.ERIKSSOKK ARKITEKT INT-ARK MAL

ANDERSEN OG FORSMAN AS
Avd. Krokstadelva
Postboks 200, 3055 KROKSTADELVA
Foretaksnr.: 950 338 906 MVA

B

304

300



REV. 20-11-97 W.C. OG V.F.

SRA

PLAN 1. ETASJE MÅL= 1:50

MJØNDALEN, 16-6-97
JOHN BJERKEDOKK ARKITEKT MT-ARK MAL

ANDERSEN OG FORSMO AS
Avd. Kråkstadelva
Postboks 200, 3044 KRÅKSTADELVA
Forretnr.: 952 532 999 MVA

B

304
301

NYBYGG GARASJE
MARISKOBAKKEN 24
3050 MJØNDALEN

NEDRE EIKER KOMMUNE
OK 29.06.04 M.N



FASADE ØST

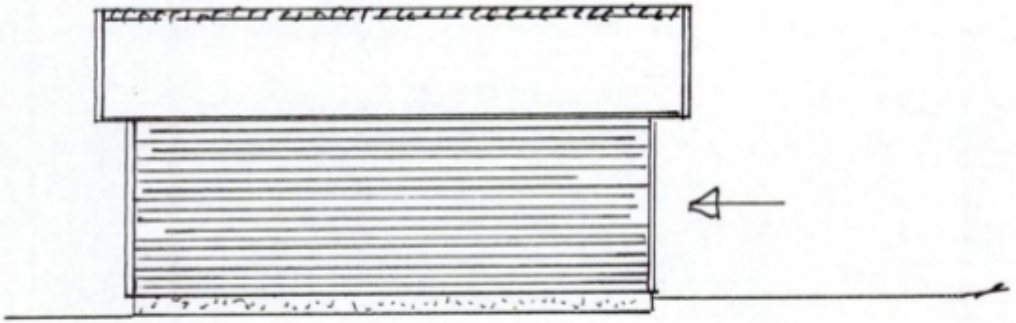


FASADE VEST

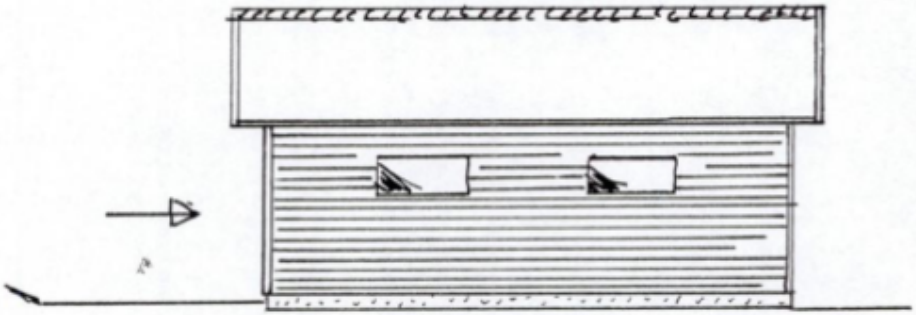
MÅL 1 : 100
ANSV. BYGGM. PROSJEKT
STEINAR AUSTAD
13.01.2004

NYBYGG GARASJE
MARISKOBAKKEN 24
3050 MJØNDALEN

NEDRE EIKER KOMMUNE
OK 29.06.04 MN



FASADE NORD

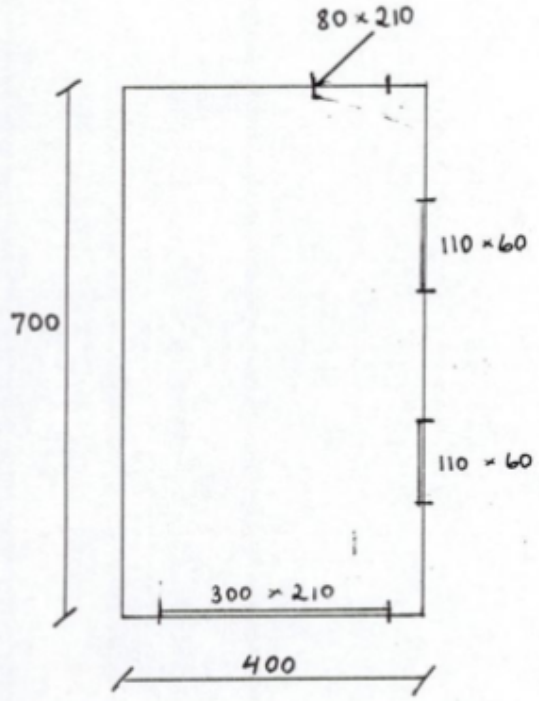


FASADE SØR

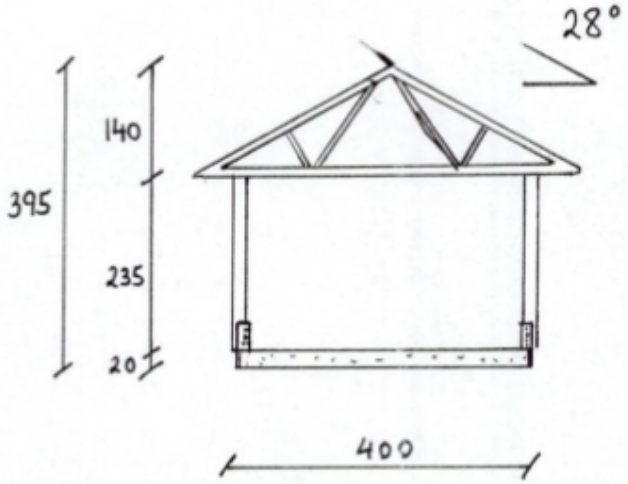
MÅL 1 : 100
ANSV. BYGGM. PROSJEKT
STEINAR AUSTAD
13.01.2004

NYBYGG GARASJE
MARISKOBAKKEN 24
3050 MJØNDALEN

NEDRE EIKER KOMMUNE
OIC 29.06.04 M.N



PLAN



SNITT

MÅL 1 : 100
ANSV. BYGGM. PROSJEKT
STEINAR AUSTAD
13.01.2004

Det ble under siste besøk ikke avdekket avvik eller feil som øker risikoen for brann vesentlig.

Følgende ble registrert

Tiltak:	Feiing
Status:	Utført
Årsak ikke utført:	

Drammen kommune

Bygningsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
3301 - Drammen kommune	**218**	**385**	**0**	**0**

BYGNING

Bygningstype	Bygningsnr	Tilbyggnr	Status	Næringsgruppe	Areal bolig	Areal bebygd	Areal annet	Areal totalt
Enebolig	19919102	0	Tatt i bruk	Bolig	112	0	0	112

Representasjonspunkt	Heis	Ant. boliger	Godkjentdato	Igangsettingstillatelse	Tatt i bruk
Nord: 6622028 Øst: 557675 System: EPSG:25832	Nei	1			

Energikilder	Oppvarming
Elektrisitet Biobrensel	Elektrisk Annen oppvarming

Bygningstatushistorikk	Dato	Registrertdato	Slettetdato
RA-Rammetillatelse	23.05.1997	04.12.1997	
IG-Igangsettingstillatelse	23.05.1997	04.12.1997	
TB-Tatt i bruk	02.05.2000	03.07.2000	

Bolignr.	Type	Bruksaral	Antall rom	Kjøkken	Antall bad	Antall WC	Adresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
H0101	Bolig	112	4	Kjøkken	1	2	Mariskobakken 24	218	385	0	0

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Hovedetasje	0	0	1	56	0	56

Etasjenummer	Etasjeplan	Alt. areal	Alt. areal2	Boenheter	Bruksareal bolig	Bruksareal annet	Bruksareal totalt
1	Underetasje	0	0	0	56	0	56

Referanse
1-Kommunal kode 1: 0412

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

Det tas forbehold om feil og mangler.

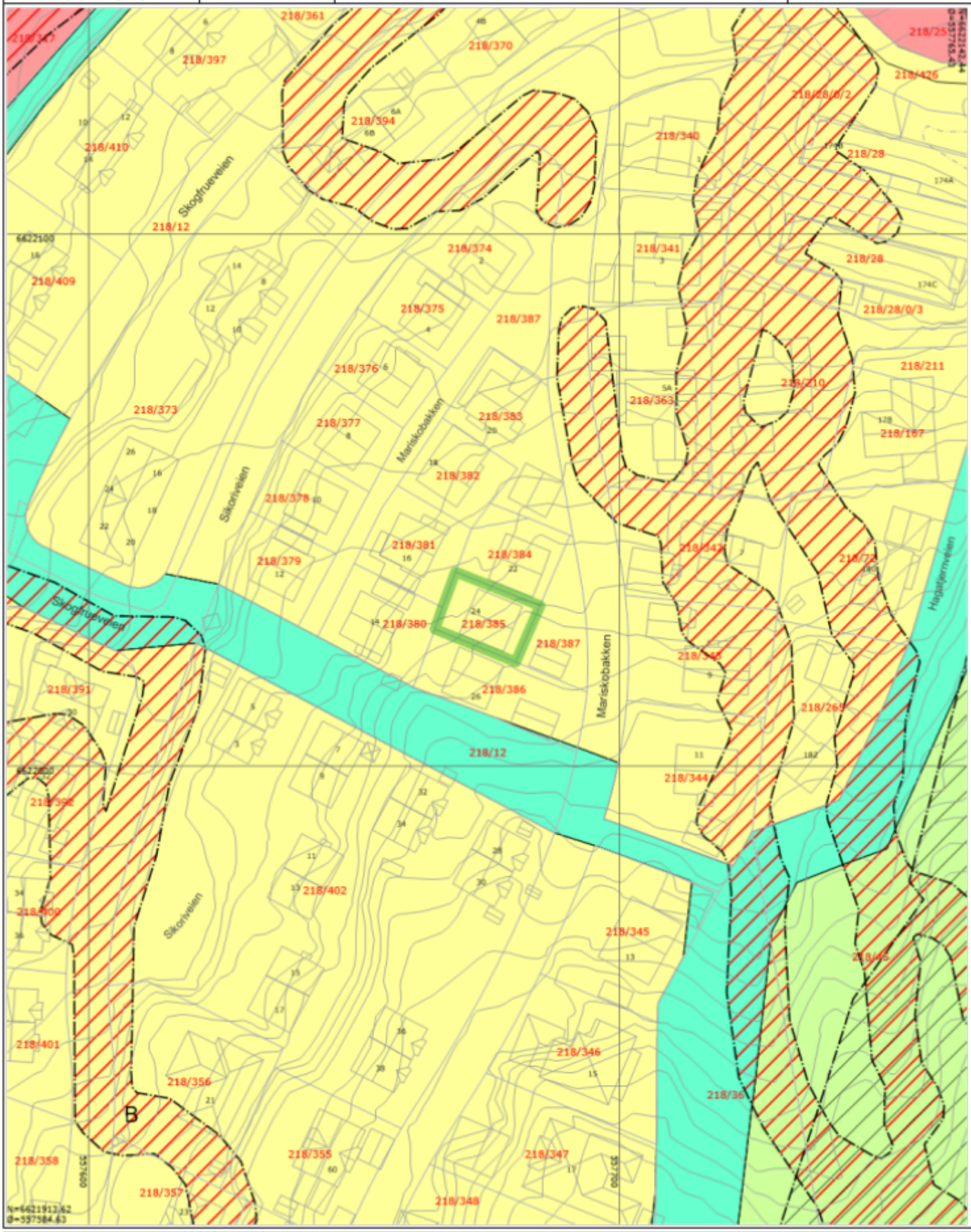
KOMMENTARFELT:

Drammen kommune

Kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mariskobakken 24 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	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	Samleveg - På bakken - Nåværende	Grense for arealformål
Grense for angitt hensynsoner	Grense for faresoner	Bevaring naturmiljø
Flomfare	Boligbebyggelse - Nåværende	Offentlig eller privat tjenesteyting - Nåværende
Blå/grønnstruktur - Nåværende	LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	KpOmråde

Skatteetaten

Dato
07.01.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 3301 DRAMMEN

Gnr 218 Bnr 385 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Mariskobakken 24, 3050 MJØNDALEN

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 278 204
Som sekundærbolig:	kr 5 112 817

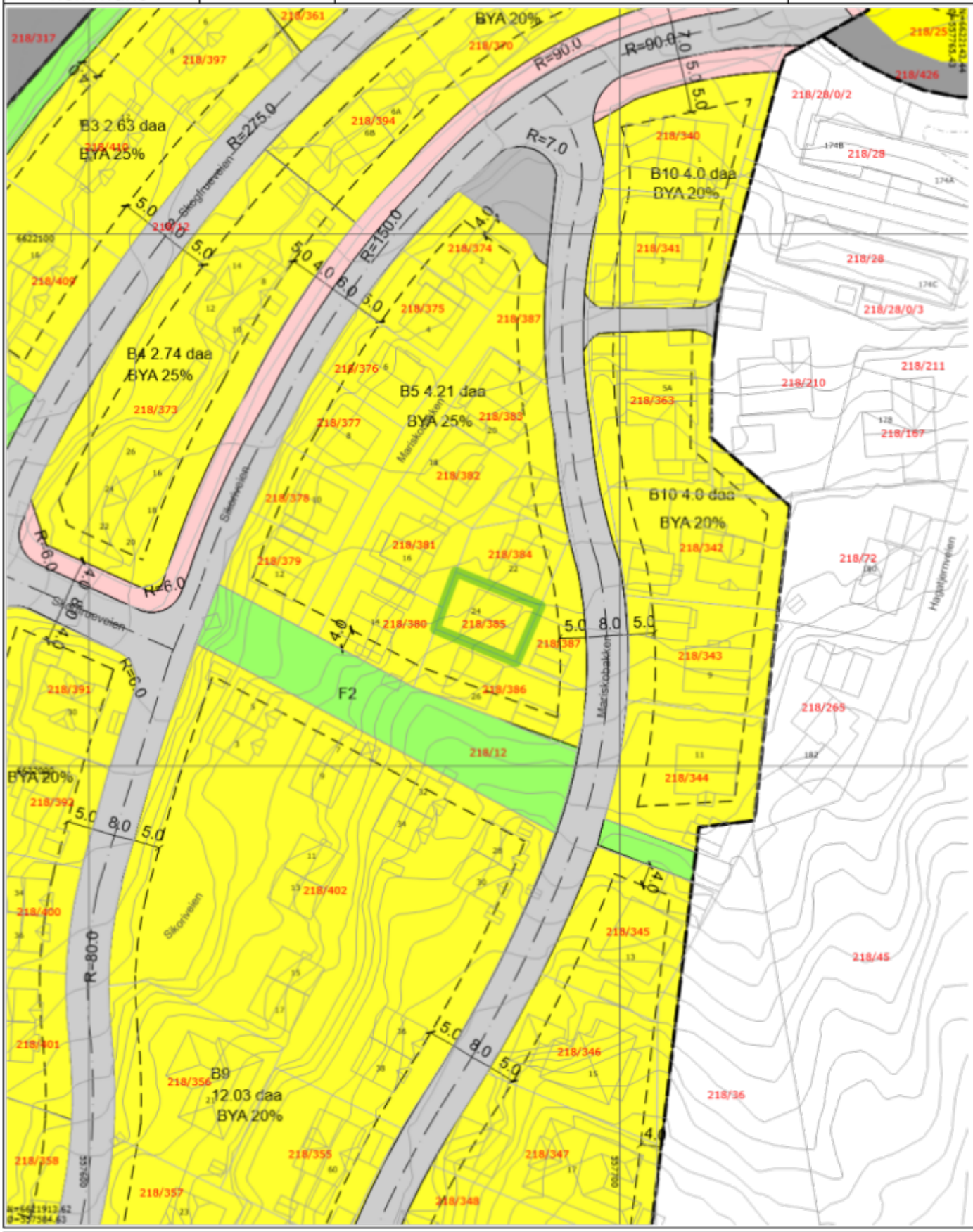
Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Drammen kommune

Reguleringsplaner

Eiendom:	Gnr: 218	Bnr: 385	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Mariskobakken 24 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	MJ 39.01, Åsen trinn II			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

Matrikkelnummer	MatrikkelnummermedSnr	Husnummer med bokstav
Husnummer	Kommunalveg gatenavn.	Privatveg gatenavn.
Eiendomsgrense	Bygningsdelelinje	Bygningslinje
Mønelinje	TakoverbyggKant	Taksprang
Udefinert bygning	Bygning	Gang- og sykkelveg
Høydekurve	Forsenkningskurve	RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
Eiendomsteig	RpGrense	RpFormålgrense
Byggegrense	Regulert senterlinje	Måle- og avstandslinje
Boligområde	Kjøreveg	Parkeringsplass
Boligbebyggelse	Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	Kjøreveg
Gang-/sykkelveg	Parkeringsplasser	Friluftsformål

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	218	385	0	0

Adresse:	Mariskobakken 24, 3050 Mjøndalen

	Ja	Nei
Er det foretatt tilsyn med skorsteiner/ildsteder?	X	
Hvis ja, dato for siste tilsyn utført:	13.12.2019	
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:	26.08.2022	
Merknader til feiingen:	Nei	

	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,- Ikke utfakturert enda	

Ovennevnte opplysninger er gitt av Drammensregionens brannvesen IKS

Dato: 08.01.2026

Saksbehandler: Ellen Bolstad

NEDRE EIKER KOMMUNE

Etat Tekniske tjenester
Saksbehandler: Marit Nilsen
Direkte tlf.: 32 23 26 34
Dato: 02.05.00

L.nr. - Arkiv: 8833/00 - L62 18/0385 - 99/03239

Svein Roar Andersen
Postboks 170

3051 MJØNDALEN

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Nybygg/bolig på gnr.18 bnr.385, Mariskobakken 24, Mjøndalen.

Byggherre: Svein Roar Andersen

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av plan- og bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse på ovennevnte eiendom.

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeider er utført.

Merknader:
1. Husbrannslange monteres
2. WC i 1.etg. ferdigstilles
3. Husnummerskilt monteres
4. Permanent inngangsparti ferdigstilles (dette utføres av huseier)
5. Tomten ryddes og planeres med fall fra huset

Arbeidet må være fullført innen 6 mnd.

Vennlig hilsen

Marit Nilsen
Avd.Ingeniør

Postboks C, 3050 Mjøndalen
Besøksadresse: Rådhuset, 3050 Mjøndalen
Tlf.: 32 23 26 00 Fax.: 32 23 25 99

18/385 Tirsdag 2/5-00 kl. 12²⁰
snd husnr.skilt

NEDRE EIKER KOMMUNE.

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

INNVENDIGE ARBEIDER :

- ☐ Røykvarsler skal monteres.
- ☒ Brannslokningsapparat 6 kg ABE henges opp på lett tilgjengelig sted. Vannslange montert
- ☐ Det skal installeres brannslokningsutstyr som kan benyttes i alle rom, enten brannslokningsapparat 6 kg ABE, eller frostfri vannslange.
- ☐ Puss i bunn av pipe.
- ☐ Lås monteres på feieluke.
- ☐ 30 cm plate av ubrennbart materiale legges foran peis.
- ☐ Plate av ubrennbart materiale monteres på vegg til min. 60 cm fra ovnside.
- ☐ Det må tettes rundt røykrør ved innføring i pipe.
- ☐ Plate av ubrennbart materiale monteres på vegg til min. 30 cm fra feieluke.
- ☐ Åpninger i horisontalt rekkverk må ikke være over 15 cm.
- ☐ Åpninger i trappeløp og rekkverk må ikke være bredere enn 10 cm.
- ☐ Vifte monteres på avtrekkskanal i bad.
- ☐ Avtrekk monteres i bad og WC.
- ☐ Luftespalte i dør til bad.
- ☐ Rømningsvinduets underkant skal ikke være mer enn 1 meter over golvet, så det må bygges rampe eller lignende.
- ☐ Søknad om montering av ildsted skal sendes feiermesteren, skjema fås ved henvendelse til kommunen.
- ☐ Det må lukkes med isolerte vegger og dør til uinnredet loft.
- ☐ Loftsetasjen tillates ikke tatt i bruk før bygningskontrollen har utstedt ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

- Vannmålernr: 30255151 ICMT

UTVENDIGE ARBEIDER :

WC i 1. etg. ferdigstilles.

- ☐ Snøfangere monteres på taket over inngang.
- ☐ Taknedløp skal tilkoples overvannsledning.
- ☐ Taknedløp monteres ferdig.
- ☐ Toppbeslag monteres på pipe.
- ☐ Det skal monteres stige på tak, stigetrinn kan godkjennes dersom disse blir montert for hver steinrad.
- ☐ Stigetrinn på taket skal monteres for hver steinrad.
- ☐ Det skal monteres feieluke eller bygges rampe ved pipe slik at høyden fra feieluke eller rampe til topp pipe blir maks. 120 cm.
- ☐ Det skal monteres brannredningsstige på vegg fra soveromsvindu i 2. etasje.
- ☐ Stige henges på vegg.
- ☐ List monteres på platonkant.
- ☐ Selvlukker monteres på dør fra garasje.
- ☒ Husnummerskilt skal monteres.
- ☐ Lufterør for oljetank skal være 1 m over terreng.
- ☐ Peile- og lenserør skal føres til terreng.

- permanent i org. pakt ferdigstilles. (huseier)

~~Husnr.~~

~~Vatfall monteres ferdig i bad ved etg.~~

Harald Mørk
Mariskobakken 24
3050 MJØNDALEN

Dato: 13.12.2019
Saksnr.: DR Brann 2019-
Deres ref.: 010389-2

F03 Mariskobakken 24, 18/385, N.Eiker, tilsyn med fyringsanlegg

TILSYNSRAPPORT

Feierseksjonen gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget den 13.12.2019 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.

Til stede ved tilsynet:

Eier/eiers representant:	Huseier
For feiervesenet:	Matthias Hahn

Innledning
Formålet med tilsynet var å vurdere forholdene ved fyringsanlegget som har betydning for brannsikkerheten og atkomsten.

Omfang
Tilsynet omfatter kontroll med fyringsanlegget for oppvarming av rom og bygninger er intakt, fungerer som forutsatt og ikke forårsaker brann eller annen skade.
Tilsynsrapporten omhandler alle avvik som er avdekket.

Definisjoner
Avvik:
Dersom det foreligger overtredelse av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivningen vil det foreligge avvik. Avvik vil i hovedsak være brudd på følgende krav fastsatt i forskrift om brannforebygging § 6

Fyringsanlegget skal virke som forutsatt, og ikke inneha feil som vesentlig øker risikoen for brann.

Fyringsanlegget skal være tilfredsstillende kontrollert, ettersett og vedlikeholdt

Melding til DRBV v/feierseksjonen om nytt ildsted eller vesentlige endringer av fyringsanlegget skal være sendt.

Fyringsanlegget skal ha tilfredsstillende atkomst.

Anmerkning
Forhold som tilsynsetatene mener det er nødvendig å påpeke for å ivareta helse-, miljø- og sikkerhet, og som ikke omfattes av definisjonen for avvik.

FØLGENDE AVVIK/ANMERKNING BLE KONSTATERT UNDER TILSYNET:

Avvik: Det ble avdekket at brennbart materiale er montert for nær sot/feieluke.
Jf. Forebyggendeforskriften § 6

Kommentar: Vår anbefaling til teknisk løsning er at det monteres en sotlukestein.

Risikovurdering
På alle anlegg det gjennomføres tilsyn, skal intervall for hyppighet av tilsyn risikovurderes ut fra alder, tilstand og bruk. Deres anlegg har blitt vurdert til å ligge i risikoklasse 3, det vil si at vi vil komme tilbake om 8 år.

Vennlig hilsen
Feierseksjonen
32044440

Dokumentet er sendt elektronisk uten underskrift

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-218/385, Mariskobakken 24, 3050 MJØNDALEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	29.12.2025	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	22.12.2025	Ikke funnet	0.22 km
Aktsomhetsområder for snøskred	17.02.2025	Ikke funnet	0.23 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.1 km
Forurenset grunn	29.12.2025	Ikke funnet	0.25 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	29.12.2025	Ikke funnet	0.69 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	08.12.2025	Ikke funnet	0.18 km
Kvikkleire	29.12.2025	Ikke funnet	0.43 km
Skredfaresoner	29.12.2025	Ikke funnet	33.8 km
Stormflo	09.12.2025	Ikke funnet	1.3 km
Støysoner	22.12.2025	Ikke funnet	0.22 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:	29.12.2025			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

Usikker aktsomhet | Middels til lav aktsomhet | Høy aktsomhet | Særlig høy aktsomhet

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og 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

Viktig informasjon om kulturminner i Drammen kommune

Meglerpakken i Drammen kommune inneholder informasjon om kulturminner gjennom:

1. **Eiendomsrapporten:** All informasjon som er registrert i eiendomsregisteret om en eiendom. Kulturminneregistrering kan mangle.
2. **Kulturminnerapporten:** Inneholder analyse av nasjonale og lokale kulturminneregistreringer, både enkeltobjekter og kulturmiljøer. De lokale kulturminneregistreringene ble vedtatt som del av kommuneplanens arealdel 18.06.2025.
3. **Planrapporten (Planinfo):** Inneholder hensynsone «Bevaring kulturmiljø» fra kommuneplanens arealdel, og fra eventuell reguleringsplan.

Eiendomsrapporten inneholder all informasjon om en eiendom som er registrert i eiendomsregisteret

Registrering av kulturminner i matrikkelen hentes automatisk fra Askeladden, som er riksantikvarens database for kulturminneregistreringer. Registreringene i Askeladden omfatter i hovedsak kulturminner og kulturmiljøer av nasjonal verdi og kjente arkeologiske kulturminner. Det betyr at selv om Askeladden, og dermed matrikkelen, viser at det ikke er registrert kulturminner i et område, er det ingen garanti for at det ikke finnes kulturminner på eiendommen.

Kulturminnerapporten inneholder både nasjonale og lokale kulturminne-registreringer

Registreringene er faglige vurderinger av kulturminneverdi, utført av en konsulent på oppdrag fra kommunen og deretter kvalitetssikret av representanter for kommunen, fylkeskommunen og Drammens museum. Disse registreringene er gjort juridisk bindende gjennom Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, med bestemmelser, vedtatt 18.06.2025.

Bestemmelser om kulturmiljøer og kulturminner finner du i kapittel 11, og i kapittel 18 om hensynssoner, spesielt §18.16 Hensynssone kulturmiljøer H570_1 og §18.17 Hensynssone for etterreformatoriske kulturminner under bakken H570_2. Reguleringsplan kan også inneholde bestemmelser om kulturminner.

Dersom du har spørsmål til registreringene eller opplysningene om kulturminner som framkommer i rapportene kan du ta kontakt Drammen kommune på kommunepost@drammen.kommune.no

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: 4250004

BUDSKJEMA / KJØPETILBUD

For eiendommen: Mariskobakken 24 Gnr. 218, Bnr. 385, 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