



Velkommen til

Løkkeveien 37
3050 Mjøndalen

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Løkkeveien 37
3050 Mjøndalen

Romslig og flott beliggende familiebolig i svært populært område - Stor hage og uteplass - Solrikt - Dobbelgarasje

Velkommen til Løkkeveien 37. Frittliggende enebolig med stor terrasse, dobbelgarasje og flat eiertomt.

Eiendommen har en attraktiv beliggenhet i Mjøndalen, med kort gangavstand til Veiavangen ungdomsskole og nærliggende turområder. Den romslige stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og har peis med innsats for lun oppvarming. Fra stuen er det direkte utgang til en treterrasse med plass til sittegruppe og enkel adkomst til den flate hagen. Kjøkkenet er innredet med profilerte fronter og har egen spiseplass for hverdagsmåltidene. I kjelleren er det innredet badstue og eget vaskerom, og i andre etasje er det utgang til en hyggelig balkong. Parkering skjer i en frittstående garasje eller i egen gårdsplass.

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 790 000
Omkostninger*	kr	120 840
Totalpris inkl. omk.	kr	4 910 840
BRA/BRA-I		278/239 m²
Ant. sov.		4
Tomteareal		ca. 1 102 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1954
Energimerking		F

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Karianne Skogmo
Avdelingsleder/ Eiendomsmegler MNEF

990 30 018
karianne.skogmo@em1sornorge.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**4 790 000**
Omkostninger*	kr	**120 840**
Totalpris inkl. omk.	kr	**4 910 840**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 119 750
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 120 840

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Andre utgifter
Kjøper må påregne kostnader til branntilsyn og feiing samt bygnings- og innboforsikring.

Priser på forsikring vil avhenge, og kan sees på leverandørers hjemmesider.

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 21 413 pr. år for 2025
I oppgitt beløp inngår også vann, avløp og renovasjon til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Årsbeløpet er et estimat basert på fakturerte kommunale gebyrer for 2025 og årsprognosen for renovasjon for 2026.

Det er installert vannmåler og kommunale avgifter betales etter forbruk.

Renovasjon faktureres separat av Renovasjonsselskapet for Drammensregionen IKS (RfD), men er inkludert i det oppgitte årsbeløpet.

I tillegg kommer utgifter til branntilsyn og feiing.

Registerbetegnelse
Gnr. 226, bnr. 15 i Drammen kommune. (Ideell andel 1/1.)

Areal
Enebolig:
BRA-i: 239 m2
BRA total: 239 m2

Kjeller
BRA-i: 87 m2. Vaskerom, gang, 2 boder, rom innredet som kjellerstue, bad/dusj og badstue.

1. etasje
BRA-i: 104 m2. Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
TBA: 42 m2. Terrasse ved stuen og balkong ved inngangspartiet.

2. etasje
BRA-i: 48 m2. Gang, 2 soverom, bad og 2 boder.
TBA: 6 m2. Overbygget balkong.

Garasje:

BRA-e: 39 m2
BRA total: 39 m2

1. etasje
BRA-e: 39 m2. Dobbel garasje.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Tilgjengelige tegninger av kjelleren avviker fra dagens bruk. Det er blant annet etablert kjellerstue som ikke fremgår av tegningene, samt foretatt andre bruksendringer i kjelleretasjen.
- På tegninger fra ombyggingen i 1985 fremgår det heller ikke at inngangspartiet i 1. etasje er bygget inn.
- I 1. etg. er badet utvidet til ut på siden av det tettede vindfanget.

Enkelte av de beskrevne endringene kan være søknadspliktige, avhengig av tiltakets art og omfang. Forholdene bør derfor undersøkes nærmere med kommunen for å avklare godkjent bruk og eventuell søknadsplikt.

- I 2. etasje er det registrert endret bruk av enkelte rom sammenlignet med tilgjengelige tegninger. Endringene vurderes ut fra foreliggende opplysninger ikke å være søknadspliktige, men dette er ikke særskilt avklart med kommunen.

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

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

Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.

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

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

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 48m².

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punktet «areal», og eventuell kommentar under «innhold» feltet.

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i frittstående dobbel garasje med to leddporter. Garasjen har innlagt strøm og automatiske porter. Det er for øvrig parkering på egen tomt.

Tomt
Tomteareal er 1 102 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt. Tomten er opparbeidet og relativt flat med gressplen, hekk, prydbusker og annen beplantning. Gårdsplass og adkomst til garasjen ble asfaltert i 2023.

Byggeår
Ca. 1954
Tilbygg ca 1985.

Innhold
Enebolig over tre etasjer som består av følgende rom:
1. etasje BRA-i: Vindfang, gang, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
2. etasje BRA-i: Gang, 2 soverom, bad og 2 boder.
Kjeller BRA-i: Vaskerom, gang, 2 boder, rom innredet som kjellerstue, bad/dusj og badstue.
Garasje BRA-e: Garasje på 39 m².

Balkong ved inngangen på ca. 9 m² og terrasse på ca. 33 m² med utgang fra stuen. Balkong på ca. 6 m² med utgang fra soverom i 2. etasje.

Det er avvik mellom byggetegningene og dagens planløsning.
- I kjelleren er det etablert kjellerstue i areal som i de godkjente tegningene ikke er godkjent for varig opphold.
- I 1. etg. er badet utvidet til ut på siden av det tettede vindfanget.
Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er normalt søknadspliktig. Videre fremgår det ikke av godkjente tegninger at inngangspartiet i 1. etasje er bygget inn.

- I 2. etasje avviker dagens planløsning fra byggetegningene ved at stue er tatt i bruk som soverom, og tidligere kjøkken er omgjort til gang, boder og bad. Ombygging mellom rom godkjent for varig opphold er normalt ikke søknadspliktig.

Standard
Frittliggende enebolig over tre plan, opprinnelig oppført i 1954 og påbygget i ca. 1985. Boligen har en innholdsrik planløsning fordelt over tre etasjer med blant annet stue med peis, separat kjøkken med spiseplass, to bad, vaskerom, badstue og frittstående dobbelgarasje. Uteområdene byr på en treterrasse på ca. 33 m² med adkomst fra stuen samt balkonger i første og andre etasje. De fleste rom ble overflateoppusset i 2010, men boligen har varierende standard med moderniseringsbehov på flere bygningsdeler og våtrom.

Entré:
Vindfanget har lys panelkledning på veggene og et dekorativt buevindu med farget glass. Rommet har laminat på gulv og plass til yttertøy og skooppbevaring, med videre adkomst inn til gang med trappeløp til andre etasje og kjeller.

Stue:
Stuen er et romslig oppholdsrom med laminat på gulv, hvitmalt panel og malte plater i himling. Rommet har god plass til både sofagruppe og spisebord, og er utstyrt med elementpipe samt peis med innsats innmurt i hvitkalket tegl. Store vindusflater og skyvedør i glass leder direkte ut til en treterrasse på ca. 33 m² med trappeadkomst til hagen.

Kjøkken:
Kjøkkenet ligger i eget rom ved stuen og har plass til spisebord. Innredningen har profilerte, malte grå fronter, benkeplate i laminat og rustfritt stål, samt mørke fliser over benk. Det er opplegg for oppvaskmaskin, synlige vann- og avløpsrør av plast og kobber, samt kjøkkenventilator med avtrekk ut (ute av funksjon). Rommet har laminat på gulv samt malte vegger og himling.

Bad 1. etasje:
Badet i første etasje ble oppført rundt år 2000 og har flislagte vegger, flislagt gulv med gulvvarme og himlingsplater i taket. Rommet er innredet med nedfelt servant i baderomsinnredning, toalett, dusjkabinett og naturlig ventilasjon med ventil i himling. Gulvvarmen har registrert brudd, og badet har et generelt oppgraderingsbehov.

Soverom 1. etasje:
Første etasje har to soverom plassert ved gangen. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og garderobeløsning, mens det andre soverommet egner seg som barnerom eller gjesterom.

Begge rommene har laminat på gulv og malte overflater.

Soverom med balkong 2. etasje:
Soverommet i andre etasje har god takhøyde under skråtaket med hvitmalt trepanel og laminat på gulv. Rommet har direkte utgang via balkongdør til en overbygget treveranda på ca. 6 m² med stående rekkverk.

Soverom 2 i 2. etasje:
Det andre soverommet i etasjen har skråhimling med hvitmalt panel, laminatgulv og plass til seng, skrivebord og kommode.

Bad 2. etasje:
Badet i andre etasje ble overflateoppusset i 2017 med nye fliser lagt over eksisterende fliser samt nytt sanitærutstyr. Rommet har fliser på vegg, himlingsplater og flislagt gulv uten varmekilde, og er innredet med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett, overskap med speil og ventil i himlingen. Badet har et oppgraderingsbehov.

Rom innredet som kjellerstue:
Kjelleretasjen inneholder et rom innredet som kjellerstue med flislagt gulv, panelte vegger og malt trepanel i himling. Rommet fremgår ikke av godkjente byggetegninger, og dagens bruk avviker fra godkjente tegninger. Boligen mangler godkjent rømningsvei fra kjelleren.

Vaskerom:
Vaskerommet i kjelleren har fliser på gulv, mur/puss på vegg og panel i himlingen. Rommet er utstyrt med støpejernssluk, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og veggventil for utlufting. Vaskerommet har et oppgraderingsbehov.

Dusjrom i kjeller:
I kjelleren er det et eldre, uferdig rom med fliser på gulv, vegger med fliser, plater og mur, samt panel i himlingen. Rommet har monterte dusjvegger, plast-hjelpesluk i dusjsonen og ventil i vegg. Rommet har et oppgraderingsbehov.

Badstue:
I tilknytning til dusjrommet i kjelleren ligger en badstue utført med trepanel på vegger og i himling, tredør, ventilasjon og en veggmontert Tylo badstueovn.

Overflater:
Gulv: Laminat, fliser og betong.
Vegger: Trepanel, panelplater, malte plater, malt strie og betongvegg.
Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Lagring:
Boligen har fire boder, fordelt med to boder i kjelleren og to boder i andre etasje, samt lagringsplass på kaldtloft, kneloft og møneloft. Eiendommen har i tillegg en frittstående dobbelgarasje på 39 m² oppført i 1995 i bindingsverk med utvendig liggende trekledning, innvendig panel, støpt gulv på ringmur, saltak med takstein, innlagt strøm, vinduer, dør og to uisolerte leddporter.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. 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. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG 3 - Store eller alvorlige avvik
- Innvendige dører | Karmer, terskler og dørblader har noe slitasje. Det mangler dørvridere på enkelte av kjellerdørene.

- Kjeller Vaskerom - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er gammelt støpejernsluk, kun naturlig ventilasjon, og det mangler fuktsikring eller synlig membran i rommet.

- Kjeller Bad / dusj - Generell | Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er motfall til hjelpesluk. Rommet har ikke godkjent eller mangler fuktsikring, og det er stedvis manglende kledning på vegger. Det er sprukne gulvfliser og åpne fuger. Det er også åpent elanlegg i det ene hjørnet. For at rommet skal fungere som et våtrom, må det utbedres i sin helhet.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, etablert i år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er opplyst at det tidligere har vært en lekkasje.

- 2. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet. Det er målt ca. 10 mm motfall på gulvet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

- 2. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt. Det er et fall på minus 5 mm fra sluk til membran ved terskel.

- 1. Etasje Kjøkken - Avtrekk | Ventilatoren er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Dette medfører redusert avtrekk fra kjøkkenet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

- Ventilasjon | Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Motoren til ventilasjonsanlegget på loftet lot seg ikke starte ved befaring, og det anbefales at denne utbedres og kontrolleres.

- Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) | Anlegget er defekt og fungerer ikke. Det må påregnes utbedring eller utskifting for å få anlegget i drift.

- Terrengforhold | Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

TG 2 - Avvik som kan kreve tiltak
- Taktekking | Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse. Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

- Nedløp, beslag og skorsteiner over tak | Regelmessig kontroll av vindusbeslag anbefales for å opprettholde god funksjon og forhindre skader. Det er registrert avflakking av beslag på noen vinduer og i gradrenner. På grunn av konstruksjonens alder er det økt risiko for mindre utettheter i renneskjøtene, og dette bør følges opp med jevnlig vedlikehold. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Snøfangere er ikke montert på taket. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is, noe som utgjør en risiko for personer og eiendom under

takskjegget.

- Takkonstruksjon/Loft | Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Det ble ikke observert synlig dampsperre på kneloftet. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen og kondensere mot kaldere flater.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan medføre redusert kvalitet og funksjon, samt økt risiko for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter eldre enn 35 år. Noen av vinduene, spesielt kjellervinduene, er noe trege og vanskelige å åpne. Karmer utvendig har stedvis slitasje og svekkelser. Innvendige karmer er malt av eier i etterkant av befaringen. Det er foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på et utvalg vinduer, men ikke alle vinduer er funksjonstestet. Kontroll ble utført på vinduer i stue, kjøkken og kjeller. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes ytterligere avvik på vinduer som ikke er testet.

- Soveromsvindu | Et soveromsvindu er defekt og lot seg ikke lukke.

- Ytterdører | Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket. Dørene er over 20 år gamle. Med hensyn til lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne bør det vurderes å skifte dørene.

- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner | Det er dårlige og ufagmessige støtter på hovedterrassen. Det er utettheter rundt tekkingen på rekkverkstolper på balkongen i 2. etasje som går over boligrom. Gulvet på denne balkongen er tekket med teppe, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader, da fukt kan bli liggende under teppet og ikke tørke ut tilstrekkelig. Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon på grunn av kombinasjonen av utettheter, ufagmessige støtter og bruk av teppe på gulvet. Dette gir økt sannsynlighet for fukt- og råteskader over tid, spesielt fordi fukt kan trenge inn i trekonstruksjonene og forbli der uten tilstrekkelig uttørking. Gulvene og rekkverkene er stedvis slitt på terrasse og balkonger.

- Overflater - gulv | Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det må påregnes behov for generell oppgradering av disse. Stedvis er det dårlig finish på overflater. I vindfanget er det også lagt ny laminat etter befaringen. Det er registrert reiste laminatskjøter. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

- Overflater - vegger og himlinger | Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det vurderes som nødvendig med generell oppgradering av disse. Stedvis er det dårlig finish på overflater. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

- Etasjeskiller og bærende konstruksjoner | Det er registrert nivåforskjeller mellom rommene som er større enn 25 mm. I gangen i 1. etasje er det målt et avvik på ca. 19 mm. På det ene soverommet ved balkongen i 2. etasje er det målt ca. 30 mm avvik over en lengde på ca. 2 meter, samt ca. 38 mm avvik gjennom hele rommets lengde. Knirk i noen av rommene.

- Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen | Det er registrert noe avflassing på peisen. Det er usikkerhet knyttet til bygningsdelens videre funksjon.

- Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje) | Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, og det er synlige fuktvandringer i nedkant av murene. Noen

av kjellerveggene har påbegynt delvis montering av plater. Eier opplyser at det har vært vanninntrenging i kjelleren ved flomhendelser. Kjellervegger bør holdes åpne og ikke kles igjen. Dersom kjelleren skal benyttes til annet formål enn enkel lagring, må nødvendige tiltak for flomsikring og fuktsikring iverksettes. Det er også registrert sprekk i kjellergulvet.

- Krypkjeller | Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren. Det er begrenset/ikke tilfredsstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

- Innvendige trapper | Trappene har noe slitasje i trinnene og på rekkverket. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler. Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

- Kjeller Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er observert noe fukt og avskalling enkelte steder i nedkant av veggene.

- Kjeller Bad / dusj - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Det er ikke indikert fukt ved befaring. Dersom rommet skal benyttes som våtrom, må det påregnes utbedring av veggene. Dette bør vurderes i sammenheng med drenering, fuktsikring av boligen og andre relevante forhold.

- 1. Etasje Bad - Generell | Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet. Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Membran er ikke påvist. Eier opplyser at det ved én anledning har kommet noe fukt ut ved terskel. Det er også brudd på varmekabel.

- 1. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet. Overflatene har begrenset levetid. Det er registrert muggsopp i himlingen ved dusj. Dette kan skyldes fuktproblemer og bør utbedres for å hindre videre skade og ivareta et godt innemiljø.

- 1. Etasje Bad - Overflater gulv | Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og blir stående. Det er montert dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Varmekabel har brudd og må ikke benyttes. Eier opplyser at bruddet er lokalisert.

- 1. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Innredning og utstyr er noe slitt og har kort gjenværende brukstid.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil i himlingen. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig.

- 1. Etasje Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Rommet er av eldre dato, og det foreligger ikke dokumentasjon på membranløsninger. Dette medfører usikkerhet knyttet til tilstanden i

veggene ved våtsoner, og det kan ikke utelukkes at det finnes skjulte skader i disse områdene.

- 2. Etasje Bad - Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

- 2. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er registrert en ufagmessig overgang mellom platene i himlingen. Dette kan medføre estetiske ulemper og bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende resultat.

- 2. Etasje Bad - Sanitærutstyr og innredning | Overskapet med speil har synlig slitasje.

- 2. Etasje Bad - Ventilasjon | Kun naturlig ventilasjon i himlingen. Det er noen merker rundt ventilen. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer skikkelig.

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Innredningen er slitt. Det er en løs skapdør, glipper i laminatgulvet samt merker på vegg og himling. Kjøkkenet er av eldre dato og mangler brukerfunksjoner i henhold til dagens krav og standard.

- Kjeller Badstue - Teknisk anlegg | Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon. Det er observert noe redusert vanntrykk ved tapping av flere kraner.

- Varmtvannsbereder/tank | Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Fuktsikring og drenering | Fuktsikringen som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er stedvis løs grunnmurspapp og manglende topplist enkelte steder rundt boligen. Ingen synlig drenering på deler av vegg under terrasse.

TG IU - Ikke undersøkt/utilgjengelig
- Kjeller Badstue - Overflater og konstruksjon | Det er en badstue med panel i himling og på vegger. Det er ventilasjon og tredør. Rommet var ikke ferdigstilt ved befaring. Ifølge eier er rommet ferdigstilt og klargjort etter befaringen.

- Andre tomteforhold | Det foreligger ingen kjente opplysninger om nedgravde oljetanker eller andre tanker på eiendommen.

Helse, miljø og sikkerhet
- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Utvendig trapp: Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget har ikke radonsperre.

- Innvendige trapper: Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav, det mangler håndløper på vegg i trappeløpet, og det mangler rekkverk på innvendig trapp til kjeller.

- Elektrisk anlegg: Det foreligger kontrollrapport fra Det Lokale Eltilsyn med uutbedrede avvik,

synlige kabeldefekter, feil på varmekabel på bad i 1. etasje, manglende isolering på el-punkter, løs ledning og delvis ujordet anlegg.

- Rømningsvei: Boligen har ikke godkjent rømningsvei ved brann fra kjelleren.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Eiendommen har en sentral og familievennlig beliggenhet i et etablert og attraktivt boligområde på Kjøya. Området er preget av villabebyggelse og rolige gater, samtidig som hverdagens gjøremål er innen enkel rekkevidde til fots. Både Veiavangen ungdomsskole og Mjøndalen barneskole ligger i trygg gangavstand, samt et godt utvalg av barnehager i nærområdet, deriblant Hatten barnehage og Vassenga barnehage.

For den aktive familien er fritidstilbudet i nærområdet svært variert. Vassenga idrettspark og Mjøndalen idrettshall ligger i gangavstand fra eiendommen, med fasiliteter for fotball, friidrett, allidrett og skøyte- og bandyis på vinterstid. For turer i skog og mark er det en kort kjøretur opp til Mjøndalsskauen. Her fungerer MIF-hytta som et populært samlings- og startpunkt for friluftsliv året rundt, med et stort nettverk av blåmerkede turstier og preparerte lysløyper for både klassisk og skøyting på vinterstid. På varme sommerdager er Hagatjern et yndet utfluktsmål en kort kjøretur unna, tilrettelagt med sandstrand, badebrygge, gressplener og gode fiskemuligheter. Kort vei også til Eiker golfklubb med 9-hulls golfbane.

Mjøndalen sentrum ligger innen gangavstand fra boligen. Sentrumskjernen tilbyr en rekke praktiske servicetilbud med apotek, kafeer og dagligvarebutikker som Kiwi og Rema 1000 med post i butikk. For ytterligere shoppingmuligheter og et bredere utvalg av faghandelsbutikker ligger Buskerud Storsenter en kort kjøretur unna. Kollektivtilbudet er godt utbygd, og fra Mjøndalen stasjon går det jevnlige togavganger mot Kongsberg, Drammen og Oslo. Togturen inn til Drammen stasjon tar rundt ti minutter, mens reisetiden til Oslo S er på cirka førti minutter, noe som gir en smidig reisevei for pendlere.

Barnehage/skole/skolekrets/fritid
Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om barnehager, skoler og skolekrets. Rikelig med fritidstilbud i nærområdet.
Skolekrets: Kjøper oppfordres selv til å ta kontakt med kommunen for opplysninger om skole og skolekrets..

Bebyggelse
Småhusbebyggelse.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Offentlig kommunikasjon
For mer informasjon ang. offentlig kommunikasjon, se vedlagt Nabolagsprofil.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Boligen er en enebolig. Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og betong, og kjellergulvene er støpt. Yttervegger er oppført i trekonstruksjon med liggende bordkledning. Etasjeskiller er utført med trebjelkelag. Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak, tekket med betongtakstein og takpapp.

Garasje:
Garasje oppført med støpt gulv på ringmur. Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning. Saltak utført med takstoler og tekking av takstein.

Moderniseringsarbeider
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2017:
- Bad i 2. etasje pusset opp med nye fliser og nytt sanitærutstyr

2015:
- Yttervegg og vinduer mot øst skiftet, samt nye terrassebord og rekkverk

2000:
- Bad i 1. etasje oppført med flislagt gulv med gulvvarme, flislagte vegger, smøremembran og plastsluk

Ukjent årstall:
- Badstue i kjeller ferdigstilt med panel på vegger og i himling, ventilasjon og badstueovn

Brukstillatelse / Ferdigattest
For boligens opprinnelige oppføring ble det gitt byggetillatelse den 19.05.1950 for enebolig i 1 etasje. Det foreligger verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for oppføringen i kommunens arkiver. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Byggesak for utbedringsarbeid, herunder ombygging og utbygging av 1. etasje med tett vindfang og innredning av 2. etasje, ble godkjent den 06.06.1986 (sak 511), og det ble utstedt midlertidig brukstillatelse den 12.09.1986. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 12.09.1986, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Fasadeendring med etablering av balkong i 2. etasje mot vest samt endring av vinduer ble godkjent den 25.08.1986. Det er ikke fremlagt ferdigattest for tiltaket i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Byggesak for oppføring av frittstående dobbelgarasje med sportsbod/hageredskap ble godkjent den 13.04.1994 (sak 705/94). Garasjen har et registrert byggeår i 1995 (1994 ifølge godkjente tegninger). Det er ikke fremlagt ferdigattest for garasjen i mottatt dokumentasjon. Jf. pbl. § 21-10 (5) utstedes det ikke ferdigattest for tiltak søkt om før 01.01.1998.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:
- Tilgjengelige tegninger av kjelleren avviker fra dagens bruk. Det er blant annet etablert kjellerstue som ikke fremgår av tegningene, samt foretatt andre bruksendringer i kjelleretasjen.
- På tegninger fra ombyggingen i 1985 fremgår det heller ikke at inngangspartiet i 1. etasje er bygget inn.
- I 1. etg. er badet utvidet til ut på siden av det tettede vindfanget.

Enkelte av de beskrevne endringene kan være søknadspliktige, avhengig av tiltakets art og omfang. Forholdene bør derfor undersøkes nærmere med kommunen for å avklare godkjent bruk og eventuell søknadsplikt.

- I 2. etasje er det registrert endret bruk av enkelte rom sammenlignet med tilgjengelige tegninger. Endringene vurderes ut fra foreliggende opplysninger ikke å være søknadspliktige, men dette er ikke særskilt avklart med kommunen.

Eiendommen selges slik som det er opplyst om og selger påtar seg ikke noe ansvar for å byggemelde eller få godkjent innbyggingen av inngangspartiet nå i ettertid. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f eks krav om riving eller krav om omsøking, ileggelse av overtredelsesgebyr mv.

Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, vedfyring og varmepumpe. Boligen har to luft-til-vann-varmepumper, men anlegget er defekt og fungerer ikke. Det er peis med innsats. På badet i 1. etasje er det gulvvarme, men det er registrert brudd på denne.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring er denne eiendommen tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget gjeldende fra 1. oktober 2025. Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte. Bindingstid: Gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd F.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie
Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.
Eiendommen ligger i et område med middels til lav aktsomhet for radon.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Regulering
Eiendommen er uregulert. Dette kan bety begrensninger for utvikling/påbygging, gjenoppbygging etc.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025-2037, vedtatt 18.06.2025.
Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse.

I henhold til planens bestemmelser punkt 13.1.1 a tillates det innenfor allerede bebygde og uregulerte arealer avsatt til boligformål kun bebyggelse med småhuskarakter. Blokkbebyggelse tillates ikke.

Radon:
Kommunen har plikt til å informere om naturfarer som er kjent. På kart/plan som megler har mottatt fra kommunen er området der eiendommen ligger markert med middels til lav aktsomhet for radon. Radon er et radioaktivt grunnstoff og finnes i byggegrunnen, særlig i grunn med alunskifer og visse typer granitt. Lokale grunnforhold er derfor avgjørende for mengden radon som kan trenge inn i en bygning. Opphold i rom med høye radonkonsentrasjoner over lengre tid gir økt risiko for alvorlig sykdom. Du finner mer informasjon på hjemmesidene til Statens strålevern og Norges geologiske undersøkelse, hhv. www.stralevernet.no og www.ngu.no.

Regulering under arbeid:
- Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027-2039 (plan-ID 3301 20250013) - status: under arbeid

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 1 361 009 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 5 444 036 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.



Terrassen er oppført i treverk med stående rekkverk og har god plass til spisebord og sittegruppe.



Utsyn fra overbygget balkong i 2. etasje ned mot den store treterrassen og den omkringliggende hagen.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Dersom selger ikke er forbruker (firma/profesjonell aktør), gjelder ikke bestemmelsen om at megler ikke kan formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Susanne Jacobsson

Heftelser
GRUNNDATA
1950/4332-1/25 26.10.1950 REGISTRERING AV GRUNN
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 3301 GNR: 226 BNR: 5
EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

2020/327840-1/200 01.01.2020 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 0625 GNR: 26 BNR: 15

2024/811119-1/200 01.01.2024 00:00
OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
Tidligere: KNR: 3005 GNR: 226 BNR: 15
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper.

Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta eiendommen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
EiendomsMegler 1 Sørøst-Norge AS
-et foretak i SpareBank 1 Sør-Norge konsernet

Meglerforetaket mottar en fast godtgjørelse i form av markedsbidrag fra SpareBank 1 (morselskap) i forbindelse med markedsføring av banken i salgsoppgaven.

Meglers vederlag og utlegg
Fast provisjon*, kr 45 000
Betalingsutsettelse, kr 1 500

Grunnbokutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360
Tinglysing/sletting av heftelser pr stk, kr 2 000
Markedspakke, kr 20 500
Oppgjørshonorar*, kr 9 900
Tilretteleggingshonorar, kr 19 900
Visningshonorar per visning, etter avtale
Tinglysingsgebyr, pant med urådighet, kr 545
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 5 900
Innhenting av opplysninger fra kommunen, kr 5 400

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000 samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
- HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
- Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
- Fotograftjenester fra flere leverandører
- Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Takst kr. 4 800 000.
Tilstandsrapport er avholdt av bygningssakkyndig Benjaminsen Takst AS den 06.10.2026.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har fylt ut egenerklæringsskjema som er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med denne, da den inneholder viktige opplysninger om eiendommen.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.
Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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 uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre kjøpesum m.m. i egen markedsføring. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Karianne Skogmo
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder
Telefon: 990 30 018
E-post: karianne.skogmo@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nedre Eiker
Postboks 336
3051 MJØNDALEN
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.



Eiendommen har en flat og opparbeidet tomt med stor gressplen og hekkbeplantning.



Velkommen til Løkkeveien 37. Foto: Normann Foto AS.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Fra stuen er det skyvedør med direkte utgang til treterrassen.



Sittegruppen er plassert lunt til ved peisen.



Romslig spiseplass med god plass til langbord for familie og gjester.



Stuen har peis med innsats og god plass til både spisebord og sittegruppe.



Kjøkkenet har benkeplate i laminat og rustfritt stål, ventilator med avtrekk ut og opplegg for oppvaskmaskin.



Kjøkkenet i første etasje har innredning med profilerte fronter og fliser over benken.



Badet er utstyrt med dusjkabinett og høyskap for ekstra oppbevaring.



Flislagt bad i første etasje med servantmøbel, toalett og gulvvarme.



Soverom i første etasje med laminatgulv og plass til seng og skrivebord.



Det andre soverommet i første etasje har god plass til dobbeltseng og kommode.



Gangen i første etasje har trappeadkomst opp til andre etasje.



Frittliggende enebolig over tre plan med romslig tomt og frittstående dobbelgarasje.



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Flislagt bad i andre etasje oppgradert i 2017 med dusjkabinett og baderomsinnredning.



Bod i andre etasje innredet som omkledningsrom og garderobe under skråtaket.



Soverom 1 i andre etasje med malt panel på veggene og skråhimling. Fin utsikt mot Mjøndalen



Soverom 1



Soverom 2 har god plass til både seng, garderobeløsning og sitteplass.



Soverom i andre etasje med direkte utgang til overbygget balkong.

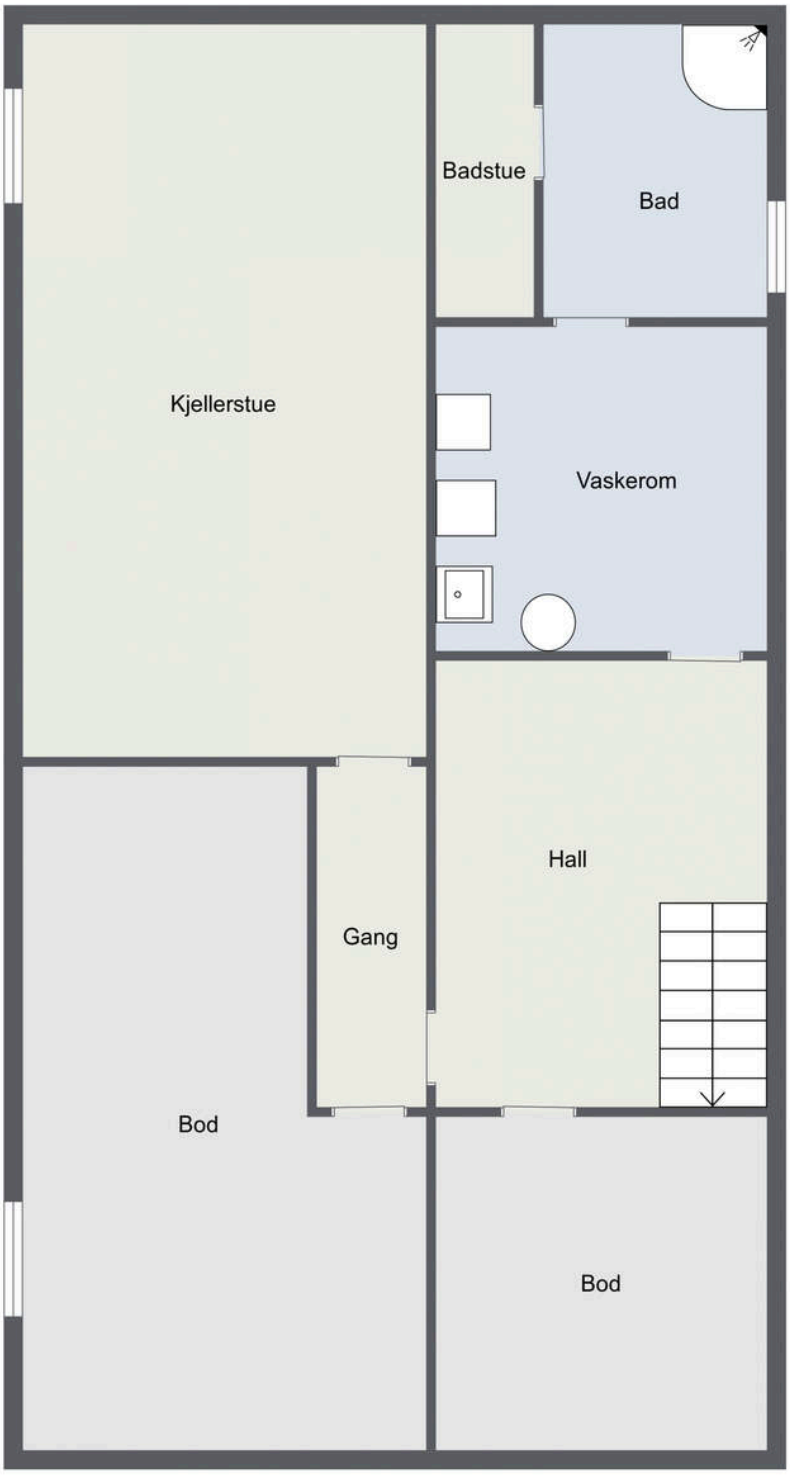


Gangen i andre etasje har panelte overflater og adkomst til rommene i etasjen.



Overbygget balkong i andre etasje med adkomst fra det ene soverommet. Utsikt over hagen og nærområdet.

Plantegning



Illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.
Inventaret er ikke en direkte gjengivelse, men ment til å vise eiendommens potensiale.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



Innredet rom i kjelleren med fliser på gulvet og barbenk. Etableringen avviker fra godkjente tegninger og er ikke godkjent for varig opphold.



Etablering av kjellerstue fremgår ikke av godkjente tegninger.



Vaskerom i kjelleren med flislagt gulv, skyllekar, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.



Uferdig bad og dusjrom i kjelleren med flislagt gulv, dusjkabinett og direkte adkomst til badstuen.



Badstue i kjelleren kledd med trepanel og utstyrt med badstueovn fra Tylö.



Kjellergang med betonggulv og enkel trapp opp til første etasje.

LØKKEVEIEN 37

Nabolaget Krok/Kjøya - vurdert av 24 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Veiavangen skole Linje 56, 139	**5 min** 0.4 km
Mjøndalen stasjon Linje R12, R13	**15 min** 1.4 km
Sandefjord lufthavn Torp	**1 t 2 min**
Oslo Gardermoen	**1 t 19 min**

SKOLER

Mjøndalen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	**16 min** 1.4 km
Krokstad skole (1-7 kl.) 502 elever, 24 klasser	**7 min** 2.5 km
Veiavangen ungdomsskole (8-10 kl.) 430 elever, 26 klasser	**5 min** 0.5 km
Eknes ungdomsskole (8-10 kl.) 360 elever, 19 klasser	**6 min** 2.4 km
Eiker videregående skole 400 elever, 15 klasser	**12 min** 7.7 km
Åssiden videregående skole 1020 elever, 68 klasser	**12 min** 8.4 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Circle K Mjøndalen	**18 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 87/100

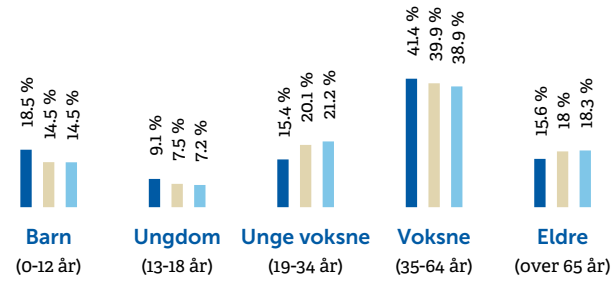
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 77/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 67/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Krok/Kjøya	1 051	470
Drammen	104 666	48 613
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Hatten barnehage (1-5 år) 77 barn	**13 min** 1.2 km
Vassenga barnehage (0-5 år) 85 barn	**18 min** 1.6 km
Møllenhof barnehage (1-5 år) 70 barn	**7 min** 2.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Mjøndalen Post i butikk	**14 min** 1.2 km
Kiwi Mjøndalen	**15 min**

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

TRAFIKK
Lite trafikk 90/100

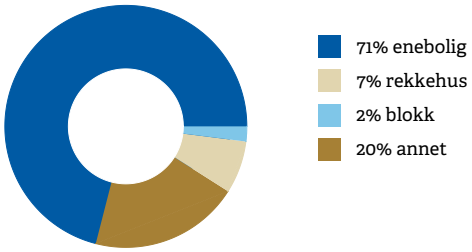
TURMULIGHETENE
Nærhet til skog og mark 86/100

STØYNIVÅET
Lite støynivå 84/100

SPORT

Veiavangen ungdomsskole aktivitets...	**4 min**
Ballspill	0.4 km
Mjøndalen Sport	**14 min**
Aktivitetshall, fotball, friidrett, hånd...	1.3 km
Family Sports Club Mjøndalen	**20 min**
Sporty24 Mjøndalen	**22 min**

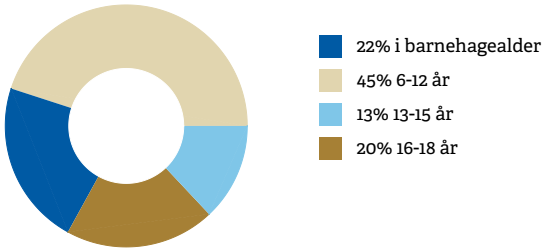
BOLIGMASSE



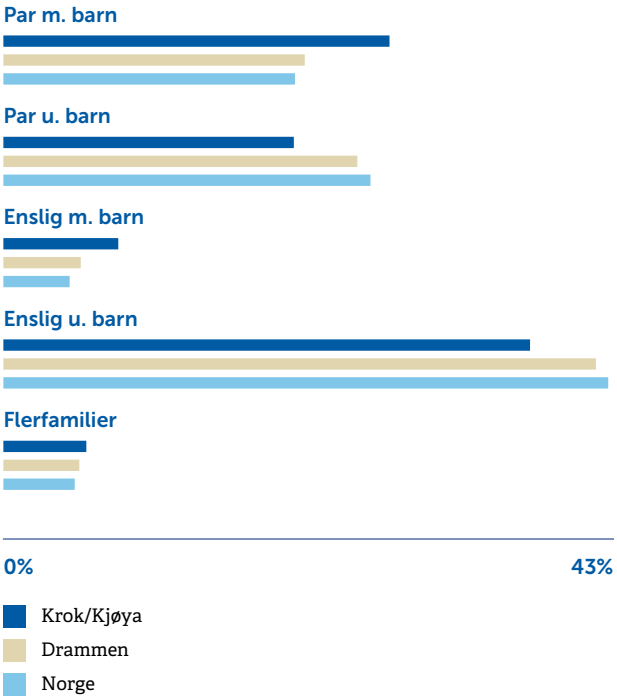
VARER/TJENESTER

Buskerud Storsenter	**7 min**
Mjøndalen apotek	**14 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

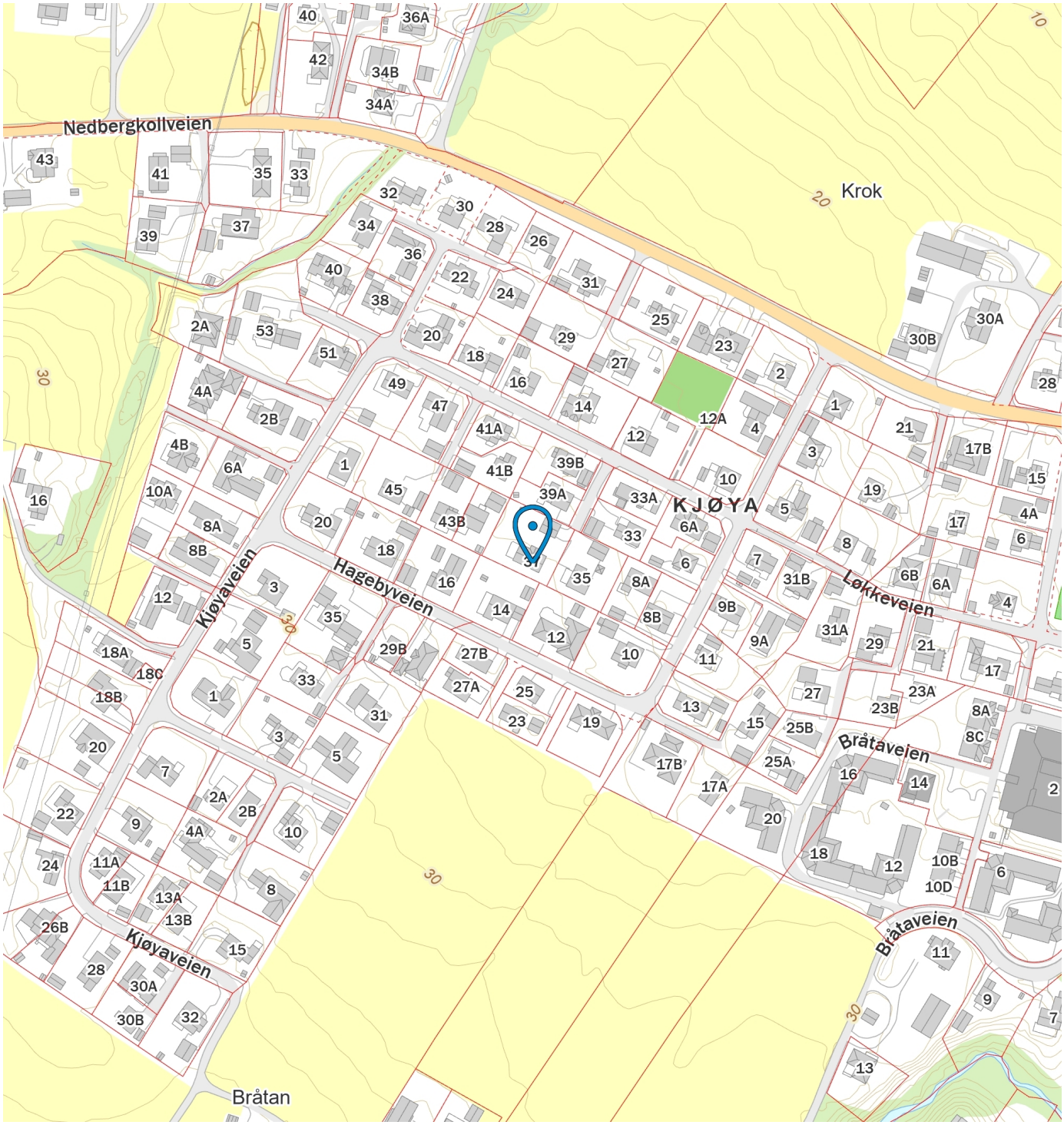


SIVILSTAND

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

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





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

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Tilstandsrapport

Enebolig
Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
DRAMMEN kommune
gnr. 226, bnr. 15

Markedsverdi

4 800 000

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 239 m²



Befaringsdato: 06.10.2026 **Rapportdato:** 22.10.2026 **Oppdragsnr.:** 18021-1586 **Eiendomsverdi ref nr:** RR6288

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

Medlem av Norsk takst

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

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Benjaminsen Takst as

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

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

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



Rapportansvarlig



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

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. 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 • 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 2026

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

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

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er opprinnelig oppført på 1950-tallet og senere påbygget og ombygget på 1980-tallet. Flere bygningsdeler og tekniske installasjoner er fra disse periodene og har dermed betydelig alder, med tilhørende usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon.

Boligen fremstår med et vedlikeholds- og oppgraderingsetterslep. Det må påregnes behov for vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger både utvendig og innvendig. Flere bygningsdeler har en alder som tilsier økt risiko for funksjonssvikt og behov for reparasjon eller utskifting.

Innvendig er det behov for oppgradering av flere rom og overflater. Kjøkken og våtrom er av eldre dato og må påregnes modernisert. Det bør også påregnes nærmere gjennomgang av elektrisk anlegg, røranlegg og øvrige tekniske installasjoner, med behov for oppgradering eller utskifting avhengig av tilstand og gjenværende levetid.

Det samlede vedlikeholds- og oppgraderingsbehovet må forventes å være forholdsvis omfattende. Omfang og kostnader vil avhenge av nærmere undersøkelser, boligens videre bruk, valgt standard og hvilke bygningsdeler som utbedres eller skiftes ut.

Sammendraget gir en overordnet beskrivelse av sentrale forhold registrert ved befaringen og erstatter ikke rapportens detaljerte beskrivelser og vurderinger. Rapporten bør leses i sin helhet for å få et fullstendig bilde av boligens tekniske tilstand, registrerte avvik og forventede vedlikeholds- og utbedringsbehov.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp. Take er besiktiget fra takfot ved bruk av stige ved inngangspartiet. Det har ikke vært mulig å kontrollere alle sjekkpunkter i henhold til forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer for sikkerhet.
Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, samt vindskier og toppbord i treverk.
Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak.
Det er kaldtloft samt en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling.
Kneloft finnes kun på én side og er tilgjengelig. Luke til møneloft er uten stige. Møneloft er kun besiktiget fra lav gardintrapp, og hele møneloftet er derfor ikke besiktiget.
Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning. Kledning på østveggen ble skiftet i 2015.
Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduene er i hovedsak fra 1970-tallet.
To vinduer mot øst er skiftet av et familiemedlem. Et defekt soveromsvindu skal byttes før salg og er derfor ikke vurdert.
Ytterdør i treverk med sidefelt av glass. Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 2-lags isolerglass og er fra 1970-tallet.
Det er balkong ved inngangen av trekonstruksjon på ca. 9 kvm og terrasse ut fra stue på ca. 33 kvm.
Balkong ut fra det ene soverommet på ca. 6 kvm.
Stående rekkverk med en høyde på ca. 0,9 m.
Balkonger og terrasse er av treverk.

Utvendige trapper av treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvene består av laminat, fliser og betong. Overflatene er av varierende alder og kvalitet, men eier opplyser at det ble pusset opp rundt 2010.
Veggene er utført med trepanel, panelplater, malte plater, malt strie og betongvegg. Himlingene er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder og kvalitet, men eier opplyser at det ble pusset opp rundt 2010.
Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.
Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.
Det er elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.
Gulvet er av betong med fliser. Veggene består delvis av utforede innvendige vegger på grunnmur med plater og betong/mur.
Hulltaking er ikke foretatt, da de fleste rom har åpne konstruksjoner.
Det er opplyst at det har vært vann i kjelleren etter en flomepisode.
Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Rommet under inngangspartiet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Innvendig trapp er en malt tretrapp opp til 2. etasje, samt en enkel, malt trapp ned til kjeller.
Innvendige dører består av noe varierende alder og utførelse, samt skyvedører.
Det er ikke opplyst av eier eller eiers representant om forekomst av skadedyr eller insekter i boligen/leiligheten. Det er heller ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er kjente skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Kjeller › Vaskerom
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sluk i gulv av gammelt støpejern. Fliser på gulv, mur/puss på vegg og panel i himlingen. Veggventil. Skyllekar og opplegg til vaskemaskin.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Veggene består i hovedsak av mur, og hulltaking lar seg ikke utføre eller anses ikke som hensiktsmessig. Alternative fuktmålinger på overflater er foretatt uten å finne noe avvik.
Forholdet er likevel ikke fullt ut avklart, og det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser.

Våtrom › Kjeller › Bad / dusj
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke ferdigstilt og er gammelt. Fliser på gulv, vegger med fliser, plater og mur. Himlingen har panel. Hjelpesluk av plast i dusj. Ventil i vegg.
Dusjvegger er montert.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da veggene hovedsakelig består av åpen konstruksjon/mur, og hulltaking lar seg derfor ikke utføre eller anses ikke som hensiktsmessig.
Alternative fuktmålinger på overflater er gjennomført uten å avdekke avvik.
Forholdet er likevel ikke fullt ut avklart, og det anbefales at det foretas ytterligere undersøkelser.

Våtrom › 1. etasje › Bad
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller

Beskrivelse av eiendommen

membranløsninger, noe som medfører økt usikkerhet rundt konstruksjonenes oppbygning og levetid.
Våtrommene er vurdert til å være i eller utover normal forventet teknisk levetid, noe som medfører forhøyet risiko for skjulte fukt- og vannskader. Våtrommene er aldersmessig i en fase hvor risikoen for svikt i membraner, slukløsninger og skjulte konstruksjoner er forhøyet sammenlignet med nyere våtrom.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet.
Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.
Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ikke fall til sluk.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 mm.
Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.
Ventil i himling.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue. Måleresultat: 14.
Fuktkvotemåling i bunnsvill ble gjennomført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmålingen er kun en stikkprøve, og det kan være fukt i andre deler av badet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle andre avdekkede feil ses i sammenheng, og kjøper bør derfor foreta en helhetsvurdering av badets tilstand. Det blir benyttet dusjkabinett, noe som normalt medfører redusert fuktbelastning på både gulv- og veggflater sammenlignet med åpen dusjløsning.

Våtrom › 2. etasje › Bad
Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Arbeider utført i 2017:
Badet i 2. etasje ble pusset opp med nye fliser lagt oppå eksisterende fliser, samt nytt sanitærutstyr. Dusj ble montert av faglært rørlegger som en vennetjeneste.Sluk og membraner ble ikke fornyet i denne forbindelse. Våtrom/membran eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid, og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.
Det er ikke fremskaffet dokumentasjon på våtrommet
Våtrommet har fliser på vegg og himlingsplater i innvendig tak.
Vegger bak dusjkabinett er ikke kontrollert.
Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Motfall til sluk.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Membran er ikke påvist eller synlig på badet.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Overskap med speil.
Ventil i himlingen.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold.

Det er gjennomført fuktkvotemåling i bunnsvill med måleinstrumentet Protimeter MMS3, kalibrert 13.03.2026, og stilt inn for nordisk furu. De registrerte måleverdiene indikerer normale fuktforhold i det målte området på befaringstidspunktet.
Det blir benyttet dusjkabinett, noe som normalt medfører redusert fuktbelastning på både gulv- og veggflater sammenlignet med åpen dusjløsning. Fuktmålingen er kun en stikkprøve, og det kan være fukt i andre deler av badet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle andre avdekkede feil ses i sammenheng, og kjøper bør derfor foreta en helhetsvurdering av badets tilstand

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin.
Synlige vann- og avløpsrør i kjøkkenet, av plast og kobber. Gulv med laminat, samt malte vegger og himling.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM Gå til side

Det er en badstue med panel i himling og på vegger. Det er ventilasjon og tredør. Rommet var ikke ferdigstilt ved befaring. Ifølge eier er rommet ferdigstilt og klargjort etter befaringen.
Tylo ovn på vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren. Alder på vannledningene er ukjent.
De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Alder er ukjent.
Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Flexit-motor er plassert på loftet.
Det er to luft-til-vann-varmepumper.
Det er en ca. 300 liters varmtvannsbereder/tank.
Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Hovedsikringer av eldre type skrusikringer på 50 ampere. Kun jordfeilbryter på kurs 19. Flere av stikkontaktene er ujordet.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.
I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.
Eier eller bruker av boligen har ansvar for å sørge for at røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr er i forskriftsmessig stand.
Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes ut når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt.
Slokkeutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende regelverk og produsentens anvisninger, og skiftes ut ved behov.
Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Byggegrunnen består av leirholdige masser.
Det er grunnmursbeskyttelse av ukjent alder. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament er ukjent.
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og betong.
Kjellergulvene er støpt. Se rom under terreng.
Flat tomt med liten eller ingen fare for utglidning eller ras.
Det foreligger ingen kjente opplysninger om nedgravde oljetanker eller andre tanker på eiendommen.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beskrivelse av eiendommen

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	278 m²
Totalt Bruksareal for hoveddel	239 m²
Totalpris	4 800 000

Arealer Gå til side

Befaring - og eiendomsopplysninger Gå til side

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 4 900 000

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

- Tilgjengelige tegninger av kjelleren avviker fra dagens bruk. Det er blant annet etablert kjellerstue som ikke fremgår av tegningene, samt foretatt andre bruksendringer i kjelleretasjen.

- På tegninger fra ombyggingen i 1985 fremgår det heller ikke at inngangspartiet i 1. etasje er bygget .

- I 1. etg. er badet utvidet til ut på siden av det tettede vindfanget.

Enkelte av de beskrevne endringene kan være søknadspliktige, avhengig av tiltakets art og omfang. Forholdene bør derfor undersøkes nærmere med kommunen for å avklare godkjent bruk og eventuell søknadsplikt.

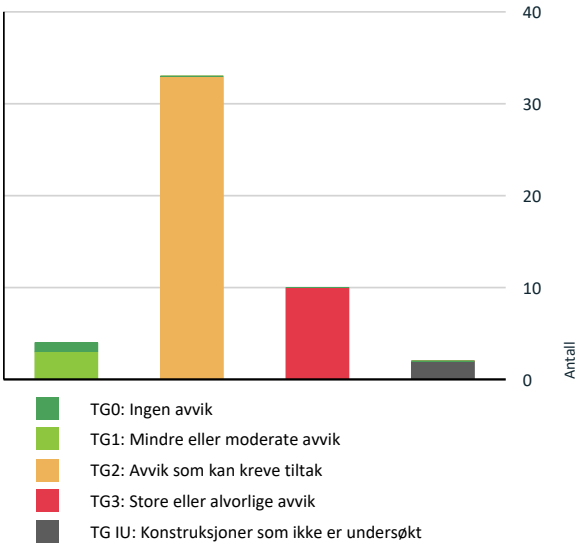
- I 2. etasje er det registrert endret bruk av enkelte rom sammenlignet med tilgjengelige tegninger. Endringene vurderes ut fra foreliggende opplysninger ikke å være søknadspliktige, men dette er ikke særskilt avklart med kommunen.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

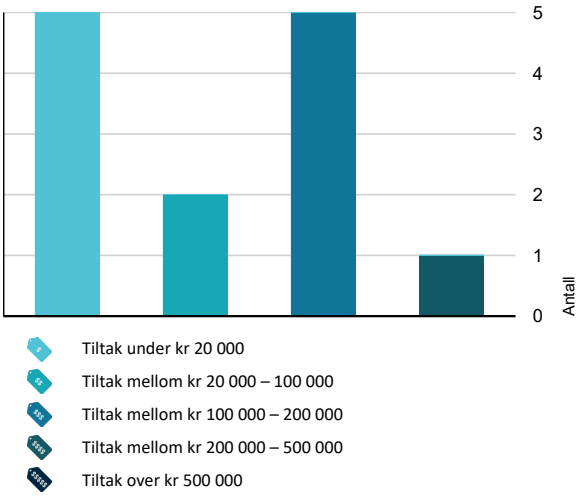
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

1. Befaringens omfang
Befaringen er gjennomført som en visuell kontroll uten destruktive inngrep, med mindre annet er uttrykkelig angitt i rapporten. Skjulte konstruksjoner, tekniske installasjoner og bygningsdeler som ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen, kan inneholde forhold som ikke er avdekket.
Befaringen er gjennomført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert og bebodd. Møbler, inventar og lagrede gjenstander er ikke flyttet. Enkelte områder, rom eller deler av konstruksjoner kan derfor være helt eller delvis utilgjengelige for kontroll.
Rapporten bygger på forhold som var tilgjengelige og synlige ved befaringen, samt opplysninger og dokumentasjon som var gjort tilgjengelig for takstmannen.
Tilstandsanalysen er utført i henhold til forskrift til avhendingslova og NS 3600. Vurderingene omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten.

2. Dokumentasjon og opplysninger
Rapporten bygger på opplysninger og dokumentasjon fremlagt av oppdragsgiver, eier eller andre tredjeparter, herunder tegninger, bilder, tidligere rapporter, entreprenørdokumentasjon og øvrige tilgjengelige opplysninger.
Oppgitte byggeår, årstall og opplysninger om utførte arbeider er basert på tilgjengelig dokumentasjon og/eller opplysninger fra eier. Når dokumentasjon ikke foreligger, er opplysningene å anse som eieropplysninger.
Takstmannen kan ikke bekrefte riktigheten av opplysninger eller dokumentasjon som er mottatt fra andre. Vurderingene er basert på materialet slik det forelå på befaringstidspunktet.
I skjønns- og tvistesaker bygger vurderingene på faglig skjønn basert på befaring, tilgjengelig dokumentasjon og takstmannens erfaring.

3. Tekniske installasjoner og utstyr
Tekniske installasjoner og utstyr er i hovedsak vurdert visuelt. Hvitevarer og annet løst eller fast teknisk utstyr er ikke funksjonsprøvd, med mindre annet er uttrykkelig angitt i rapporten.
Det gis derfor ikke garanti for tekniske installasjoners eller utstyrs tilstand, funksjon eller gjenværende levetid.

4. Tilstandsgrader og kostnadsestimater
For bygningsdeler eller forhold som er vurdert til TG 3, er det angitt kostnadsestimat for nødvendige tiltak i henhold til gjeldende krav i NS 3600.
Kostnadsestimatene er sjablongmessige og veiledende anslag basert på et forventet omfang av nødvendige tiltak. Det er ikke innhentet tilbud fra utførende foretak.
Endelig kostnad vil blant annet avhenge av det faktiske omfanget av arbeidene, forhold som avdekkes ved nærmere undersøkelser, eventuelle skjulte forhold, valg av løsninger og materialer samt prisnivå hos aktuelle fagforetak. Faktisk kostnad kan derfor avvike vesentlig fra angitt estimat.
For forhold vurdert til TG 2 er kostnadsestimat valgfritt. Det er ikke angitt kostnadsestimater for TG 2-forhold i denne rapporten.

5. Generelle forhold
Boligen er brukt over tid, og normal alders- og bruksslitasje må påregnes. Slike forhold inngår i vurderingen av tilstanden og anses ikke i seg selv som mangler.
Vurderingene er basert på visuelle observasjoner og

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

tilgjengelige opplysninger. Det kan derfor forekomme forhold som ikke er avdekket ved befaringen, særlig i skjulte, tildekkede eller utilgjengelige konstruksjoner.
Manglende påvisning av avvik innebærer ikke at det kan legges til grunn at en bygningsdel eller installasjon er uten feil eller mangler.
Spesialavfall og miljøfarlige materialer
Det kan finnes materialer på eiendommen som må behandles som spesialavfall ved eventuell sanering. I eldre bygninger kan det blant annet forekomme asbestholdige materialer og isolerglass med PCB-holdig fugemasse. Slike materialer var lovlige å benytte som bygningskomponenter i aktuelle tidsperioder.
Det er ikke foretatt miljøkartlegging eller undersøkelser med sikte på å avdekke slike materialer. Eventuell sanering kan medføre merkostnader.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Innvendige dører Gå til side
Karmer, terskler og dørblader har noe slitasje.
Det mangler dørvridere på enkelte av kjellerdørene.

Kostnadsestimat: Under 20 000

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

Motoren til ventilasjonsanlegget på loftet lot seg ikke starte ved befaring, og det anbefales at denne utbedres og kontrolleres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv) Gå til side
Anlegget er defekt og fungerer ikke.

Det må påregnes utbedring eller utskifting for å få anlegget i drift.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side
Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er gammelt støpejernsluk, kun naturlig ventilasjon, og det mangler fuktsikring eller synlig membran i rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > Kjeller > Bad / dusj > Generell Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er motfall til hjelpesluk. Rommet har ikke godkjent eller mangler fuktsikring, og det er stedvis manglende kledning på vegger. Det er sprukne gulvfliser og åpne fuger. Det er også åpent elanlegg i det ene hjørnet.

For at rommet skal fungere som et våtrom, må det utbedres i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, etablert i år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er opplyst at det tidligere har vært en lekkasje.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Det er målt ca. 10 mm motfall på gulvet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side
Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.
Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Det er et fall på minus 5 mm fra sluk til membran ved terskel.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk Gå til side
Ventilatoren er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Dette medfører redusert avtrekk fra kjøkkenet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Andre tomteforhold Gå til side

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Overflater og konstruksjon Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

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

Regelmessig kontroll av vindusbeslag anbefales for å opprettholde god funksjon og forhindre skader.

Det er registrert avflakking av beslag på noen vinduer og i gradrenner.

På grunn av konstruksjonens alder er det økt risiko for mindre utettheter i renneskjøtene, og dette bør følges opp med jevnlig vedlikehold.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.
Avvik: Snøfangere er ikke montert på taket. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is, noe som utgjør en risiko for personer og eiendom under takskjegget.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.
Det ble ikke observert synlig dampsperre på kneloftet. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen og kondensere mot kaldere flater.

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan medføre redusert kvalitet og funksjon, samt økt risiko for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

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

Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter eldre enn 35 år.

Noen av vinduene, spesielt kjellervinduene, er noe trege og vanskelige å åpne. Karmer utvendig har stedvis slitasje og svekkelser. Innvendige karmer er malt av eier i etterkant av befaringen.

Det er foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på et utvalg vinduer, men ikke alle vinduer er funksjonstestet. Kontroll ble utført på vinduer i stue, kjøkken og kjeller. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes ytterligere avvik på vinduer som ikke er testet.

Utvendig > Soveromsvindu Gå til side

Et soveromsvindu er defekt og lot seg ikke lukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Utvendig > Ytterdører Gå til side

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.
Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Dørene er over 20 år gamle. Med hensyn til lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne bør det vurderes å skifte dørene.

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Det er dårlige og ufagmessige støtter på hovedterrassen.
Det er utettheter rundt tekkingen på rekkverkstolper på balkongen i 2. etasje som går over boligrom.
Gulvet på denne balkongen er tekket med teppe, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader, da fukt kan bli liggende under teppet og ikke tørke ut tilstrekkelig.
Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon på grunn av kombinasjonen av utettheter, ufagmessige støtter og bruk av teppe på gulvet. Dette gir økt sannsynlighet for fukt- og råteskader over tid, spesielt fordi fukt kan trenge inn i trekonstruksjonene og forbli der uten tilstrekkelig uttørking.
Gulvene og rekkverkene er stedvis slitt på terrasse og balkonger.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det må påregnes behov for generell oppgradering av disse.

Stedvis er det dårlig finish på overflater. I vindfanget er det også lagt ny laminat etter befaringen. Det er registrert reiste laminatskjøter. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

Innvendig > Overflater - vegger og himlinger Gå til side

Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det vurderes som nødvendig med generell oppgradering av disse.

Stedvis er det dårlig finish på overflater. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner Gå til side

Det er registrert nivåforskjeller mellom rommene som er større enn 25 mm.

I gangen i 1. etasje er det målt et avvik på ca. 19 mm. På det ene soverommet ved balkongen i 2. etasje er det målt ca. 30 mm avvik over en lengde på ca. 2 meter, samt ca. 38 mm avvik gjennom hele rommets lengde.
Knirk i noen aav rommene.

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen Gå til side

Det er registrert noe avflassing på peisen.

Det er usikkerhet knyttet til bygningsdelens videre funksjon.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, og det er synlige fuktvandringer i nedkant av murene. Noen av kjellerveggene har påbegynt delvis montering av plater.

Eier opplyser at det har vært vanninntrenging i kjelleren ved flomhendelser. Kjellervegger bør holdes åpne og ikke kles igjen.

Dersom kjelleren skal benyttes til annet formål enn enkel lagring, må nødvendige tiltak for flomsikring og fuktsikring iverksettes.

Det er også registrert sprekk i kjellergulvet.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Trappene har noe slitasje i trinnene og på rekkverket. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er observert noe redusert vanntrykk ved tapping av flere kraner.

Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank Gå til side

Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Fuktsikringen som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er stedvis løs grunnmurspapp og manglende topplist enkelte steder rundt boligen.

Ingen synlig drenering på deler av vegg under terrasse.

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

Det er observert noe fukt og avskalling enkelte steder i nedkant av veggene.

Våtrom > Kjeller > Bad / dusj > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Det er ikke indikert fukt ved befaring.
Dersom rommet skal benyttes som våtrom, må det påregnes utbedring av veggene. Dette bør vurderes i sammenheng med drenering, fuktsikring av boligen og andre relevante forhold.

Plassbygde spesialrom (VVS-teknisk rom, fyrrom, badstue, kjølerom) > Kjeller > Badstue > Teknisk anlegg Gå til side

Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

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

Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Membran er ikke påvist.

Eier opplyser at det ved én anledning har kommet noe fukt ut ved terskel.

Det er også brudd på varmekabel.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene har begrenset levetid.
Det er registrert muggsopp i himlingen ved dusj. Dette kan skyldes fuktproblemer og bør utbedres for å hindre videre skade og ivareta et godt innemiljø.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og blir stående. Det er montert dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Varmekabel har brudd og må ikke benyttes. Eier opplyser at bruddet er lokalisert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Innredning og utstyr er noe slitt og har kort gjennværende brukstid.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil i himlingen. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

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

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

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er registrert en ufagmessig overgang mellom platene i himlingen. Dette kan medføre estetiske ulemper og bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende resultat.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Overskapet med speil har synlig slitasje.

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

Kun naturlig ventilasjon i himlingen. Det er noen merker rundt ventilen.

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

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

Innredningen er slitt. Det er en løs skapdør, glipper i laminatgulvet samt merker på vegg og himling.

Kjøkkenet er av eldre dato og mangler brukerfunksjoner i henhold til dagens krav og standard.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side

Avvik: Snøfangere er ikke montert på taket. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is, noe som utgjør en risiko for personer og eiendom under takskjegget.

Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Det er feil på varmekabel på badet i 1. etasje.
Noen el-punkter mangler isolering.
Det er løs ledning.
Deler av anlegget er ujordet.

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales at det gjennomføres en fullverdig og dokumentert elkontroll av boligens elektriske anlegg utført av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte en helhetlig vurdering av anlegget, inkludert visuell kontroll, relevante målinger samt kontroll av elektrisk utstyr og installasjoner. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til gjeldende NEK 405-standard, og at det utarbeides en skriftlig kontrollrapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tekniske tilstand og behov for eventuelle utbedringer.

Feil på varmekabel på badet i 1. etasje. Mangler isolering på noen av elpunktene. Løs ledning. Deler av anlegget er ujordet.

Boligen har ikke rømningsvei ved brann fra kjelleren.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger gitt av eier

Anvendelse
Boligen er bebodd og fullt møblert

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

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

Tilbygg / modernisering

1985	Tilbygg/ombyggi ng	Ut fra tegninger ble boligen ombygget ca 1985. Da ble det bygget på en etasje.
2017	Bad. 2. etasje	Ufaglært arbeid Beskrivelse av arbeidet: Badet i 2. etasje ble pusset opp med nye fliser lagt oppå eksisterende fliser, samt nytt sanitærutstyr. Dusj ble montert av faglært rørlegger som en vennetjeneste. Det foreligger ikke opplysninger om at øvrige arbeider er utført av faglærte.
2015	Panel og vinduer mot øst er skiftet av familiemedlem. Terrassebord og rekkverk er skiftet.	Ufaglært arbeid Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg og vinduer mot øst er skiftet av familiemedlem. Terrassebord og rekkverk er også skiftet. Det foreligger ikke opplysninger om at arbeidene er utført av faglært foretak.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein, med undertak av takpapp. Taket er besiktiget fra takfot ved bruk av stige ved inngangspartiet. Det har ikke vært mulig å kontrollere alle sjekkpunkter i henhold til forskrift uten å bryte Arbeidstilsynets retningslinjer for sikkerhet.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

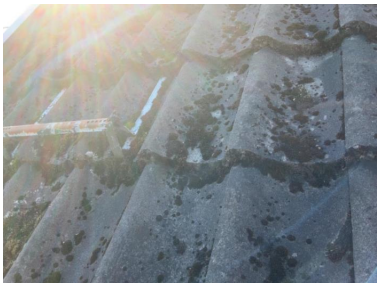
Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker, mose, ujevnheter og andre symptomer på svekkelse.
- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år.

Konsekvens/tiltak
- Det anbefales å kontrollere tilstanden nærmere og utbedre eller fornye taktekkingen ved behov.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Mose på taktekket

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av metall. Det er utvendige beslag, samt vindskier og toppbord i treverk.

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Regelmessig kontroll av vindusbeslag anbefales for å opprettholde god funksjon og forhindre skader.

Det er registrert avflakking av beslag på noen vinduer og i gradrenner.

På grunn av konstruksjonens alder er det økt risiko for mindre utettheter i renneskjøtene, og dette bør følges opp med jevnlig vedlikehold.

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik: Snøfangere er ikke montert på taket. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is, noe som utgjør en risiko for personer og eiendom under takskjegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre avflakking av beslag på vinduer og i gradrenner for å hindre fuktinntrengning og videre skader på konstruksjonen.

Jevnlig vedlikehold og kontroll av takrenner, beslag og skjøter bør gjennomføres for å redusere risikoen for lekkasjer og følgeskader som følge av konstruksjonens alder.

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det anbefales at snøfangere monteres på taket for å hindre nedfall av snø og is, slik at risiko for skade på personer og eiendom under takskjegget reduseres.





TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Taket er et saltak med sperrekonstruksjon og rupanel som undertak. Det er kaldtloft samt en kombinasjon av kaldt loft og skråhimling. Kneloft finnes kun på én side og er tilgjengelig. Luke til møneloft er uten stige. Møneloft er kun besiktiget fra lav gardintrapp, og hele møneloftet er derfor ikke besiktiget.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Årstall: 1985 **Kilde:** Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

• Deler av loftet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen.

• Det ble ikke observert synlig dampsperre på kneloftet. Manglende dampsperre kan medføre økt risiko for fuktskader i takkonstruksjonen, da varm og fuktig inneluft kan trenge opp i konstruksjonen og kondensere mot kaldere flater.

Konsekvens/tiltak

• Begrenset inspeksjonsmulighet gir usikkerhet om tilstanden, og eventuelle skjulte feil eller skader kan ikke utelukkes.

• Det bør etableres dampsperre på kneloftet for å hindre at varm og fuktig inneluft trenger opp i takkonstruksjonen og forårsaker kondens og fuktskader. Konsekvensen av manglende dampsperre er økt risiko for råte, sopp og skader på takkonstruksjonen.







TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse, med liggende bordkledning. Kledning på østveggen ble skiftet i 2015

Vurdering av avvik:

• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Dette kan medføre redusert kvalitet og funksjon, samt økt risiko for feil og mangler. Det er også risiko for skjulte skader i konstruksjonen som ikke lar seg avdekke uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur for å sikre god uttørking og redusere risikoen for fuktskader og råte i konstruksjonen. Manglende lufting kan føre til oppfukting av kledning og underliggende konstruksjon, noe som øker faren for skader over tid.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Ingen lufting i nedkant av kledningen



Noe vedlikehold av kledningen kan påregnes.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass. Vinduene er i hovedsak fra 1970-tallet.
To vinduer mot øst er skiftet av et familiemedlem. Et defekt soveromsvindu skal byttes før salg og er derfor ikke vurdert. Noen av de innvendige karmene er malt etter befaringen.

Årstall: 1975 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Vinduer har usikker fremtidig funksjon grunnet isolerglassruter eldre enn 35 år.

Noen av vinduene, spesielt kjellervinduene, er noe trege og vanskelige å åpne. Karmer utvendig har stedvis slitasje og svekkelser. Innvendige karmer er malt av eier i etterkant av befaringen.

Det er foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på et utvalg vinduer, men ikke alle vinduer er funksjonstestet. Kontroll ble utført på vinduer i stue, kjøkken og kjeller. Det kan derfor ikke utelukkes at det finnes ytterligere avvik på vinduer som ikke er testet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer med slitasje, svekkelser eller redusert funksjon, spesielt der isolerglassrutene er eldre enn 35 år.
Trege og vanskelig åpningsbare vinduer bør justeres eller utbedres for å sikre tilfredsstillende bruk og funksjon.
Dersom vinduer ikke utbedres, øker risikoen for ytterligere forringelse, varmetap, trekk og potensielle fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.
• Det bør påregnes vedlikehold og eventuelt utskifting av vinduer, spesielt der isolerglassrutene er eldre enn 35 år, da disse har usikker fremtidig funksjon og økt risiko for punktering og varmetap.

Trege og vanskelig betjente vinduer samt slitte og svekkede karmer bør utbedres for å sikre funksjon og hindre ytterligere forringelse.

Innvendig maling utført av eier etter befaringen kan medføre risiko for redusert kvalitet dersom arbeidet ikke er fagmessig utført. Det anbefales at utførelsen vurderes av fagperson for å sikre tilfredsstillende resultat og varighet.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

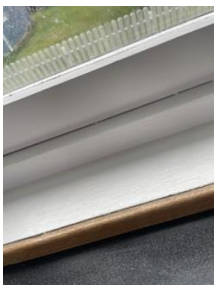
Tilstandsrapport





Blyglass i vindfang





Begynnende råte i enkelte karmer

TG 2 Soveromsvindu

Beskrivelse

Et soveromsvinduet er et malt vindu med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

• Et soveromsvindu er defekt og lot seg ikke lukkes.

Konsekvens/tiltak

• Vinduet bør repareres eller skiftes ut slik at det kan lukkes forsvarlig, for å unngå varmetap, trekk, økt energiforbruk og risiko for fuktskader eller innbrudd.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i treverk med sidefelt av glass. Malt balkongdør i tre og skyvebalkongdør i malt tre. Dørene har 2-lags isolerglass og er fra 1970-tallet.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Karmene i dørene er værslitte utvendig, og det er sprekker i trevirket.

Dørene er over 20 år gamle. Med hensyn til lysinnslipp, trekk, isolering, brannsikkerhet og isoleringsevne bør det vurderes å skifte dørene.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å justere, tette eller utbedre døren for å sikre god tetthet og funksjon.

• Det bør utføres vedlikehold eller utskifting av dørene for å hindre ytterligere forringelse av treverket og redusere risiko for trekk, varmetap og eventuelle fuktskader.
Dagens tilstand kan også påvirke brannsikkerheten og isoleringsevnen negativt.



Slitt hoveddør



Slitt hoveddør





Slitte balkongdører

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong ved inngangen av trekonstruksjon på ca. 9 kvm og terrasse ut fra stue på ca. 33 kvm.
Balkong ut fra det ene soverommet på ca. 6 kvm.
Stående rekkverk med en høyde på ca. 0,9 m.
Balkonger og terrasse er av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er dårlige og ufagmessige støtter på hovedterrassen.
Det er utettheter rundt tekkingen på rekkverkstolper på balkongen i 2. etasje som går over boligrom.
Gulvet på denne balkongen er tekket med teppe, noe som kan medføre økt risiko for fuktskader, da fukt kan bli liggende under teppet og ikke tørke ut tilstrekkelig.
Konstruksjonen anses som en risikokonstruksjon på grunn av kombinasjonen av utettheter, ufagmessige støtter og bruk av teppe på gulvet. Dette gir økt sannsynlighet for fukt- og råteskader over tid, spesielt fordi fukt kan trenge inn i trekonstruksjonene og forbli der uten tilstrekkelig uttørking.
Gulvene og rekkverkene er stedvis slitt på terrasse og balkonger.

Konsekvens/tiltak

• Støttene på hovedterrassen bør utbedres eller skiftes ut av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Ufagmessig utførelse medfører økt risiko for redusert kvalitet, skjulte feil og fremtidige skader, samt fare for personsikkerheten.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

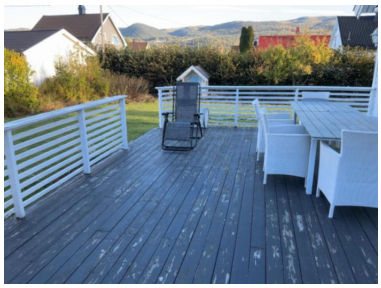
• Støttene på hovedterrassen bør utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig bæreevne og redusere risikoen for konstruksjonssvikt, da ufagmessig utførelse kan medføre skjulte feil og fremtidige skader.

Utettheter rundt tekkingen på rekkverkstolper på balkongen i 2. etasje må tettes for å hindre vanninntrengning og påfølgende fukt- og råteskader.

Slitte gulv og rekkverk bør vedlikeholdes eller utbedres for å forhindre videre forringelse og økt risiko for skader.

Konstruksjonen bør vurderes nærmere av fagperson for å avdekke eventuelle skjulte skader og sikre at nødvendige tiltak blir iverksatt for å redusere risikoen for fukt- og råteskader over tid.





Slitte overflater



Dårlig tekking rundt rekkverkstolper



Dårlige understøtter på hovedterrasse

⚠ Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendige trapper av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.



INNVENDIG

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvene består av laminat, fliser og betong. Overflatene er av varierende alder og kvalitet, men eier opplyser at det ble pusset opp rundt 2010.

Vurdering av avvik:

• Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det må påregnes behov for generell oppgradering av disse.

Stedvis er det dårlig finish på overflater. I vindfanget er det også lagt ny laminat etter befaringen. Det er registrert reiste laminatskjøter. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig finish og mindre skader på overflater har lav konsekvensgrad, men utbedring vil forbedre helhetsinntrykket og levetiden på gulvene.



Reiste skjøter på laminaten



Ny laminat i vindfanget

TG 2 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene er utført med trepanel, panelplater, malte plater, malt strie og betongvegg. Himlingene er utført med malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder og kvalitet, men eier opplyser at det ble pusset opp rundt 2010.

Vurdering av avvik:

• Flere overflater og komponenter har oppnådd forventet levetid, og det vurderes som nødvendig med generell oppgradering av disse.

Stedvis er det dårlig finish på overflater. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og sår/merker er vanlig i en brukt bolig og kommenteres ikke særskilt.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes oppgradering eller utskifting av overflater og komponenter som har oppnådd forventet levetid, for å opprettholde funksjon og estetikk. Dårlig finish kan medføre redusert brukskvalitet og økt risiko for videre slitasje eller skader.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Noe heksesot





Malingsøl

Flekker og merker på overflater

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskiller er utført med trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

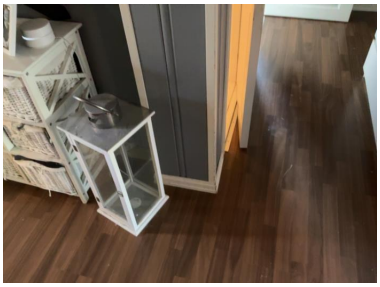
• Det er registrert nivåforskjeller mellom rommene som er større enn 25 mm.

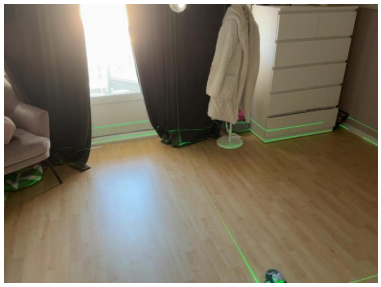
I gangen i 1. etasje er det målt et avvik på ca. 19 mm. På det ene soverommet ved balkongen i 2. etasje er det målt ca. 30 mm avvik over en lengde på ca. 2 meter, samt ca. 38 mm avvik gjennom hele rommets lengde.

• Knirk i noen aav rommene.

Konsekvens/tiltak

• Utbedring av nivåforskjeller kan vurderes dersom det er til hinder for bruk eller ved fremtidig oppussing.
Konsekvensen av slike avvik er redusert komfort, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen, noe som på sikt kan medføre økt slitasje eller skade på gulv og tilstøtende bygningsdeler.





⚠ Radon

Beskrivelse

Det er ikke foretatt måling av radonnivået i boligen som en del av denne tilstandsanalysen. Vurderingen er basert på områdeanalyse for eiendommen.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke om radonnivået i boligen overstiger anbefalte grenseverdier.
Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonnivåer kan gå uoppdaget, noe som medfører økt helserisiko for beboere.


ambita

Radonutsatt område

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe, peis med innsats og sotluke/feieluke.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert noe avflassing på peisen.

Det er usikkerhet knyttet til bygningsdelens videre funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres utbedring av avflassing på peisen for å sikre videre funksjon og forhindre ytterligere forringelse.
Usikkerhet rundt bygningsdelens funksjon medfører økt risiko for fremtidige skader eller redusert sikkerhet ved bruk.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport





Noe avskalling av puss.



Feieluke i kjeller

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

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong med fliser. Veggene består delvis av utforede innvendige vegger på grunnmur med plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt, da de fleste rom har åpne konstruksjoner. Det er opplyst at det har vært vann i kjelleren etter en flomepisode.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulvet, og det er synlige fuktvandringer i nedkant av murene. Noen av kjellerveggene har påbegynt delvis montering av plater.

Eier opplyser at det har vært vanninntrenging i kjelleren ved flomhendelser. Kjellervegger bør holdes åpne og ikke kles igjen.

Dersom kjelleren skal benyttes til annet formål enn enkel lagring, må nødvendige tiltak for flomsikring og fuktsikring iverksettes.

Det er også registrert sprekk i kjellergulvet.

Konsekvens/tiltak

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

• Det bør iverksettes tiltak for å redusere og begrense fuktgjennomtrenging i kjellergulv og vegger, samt vurdere utbedring av sprekk i gulvet for å hindre ytterligere vanninntrenging.

Kjellervegger bør holdes åpne for å sikre god utlufting og mulighet for inspeksjon, da tildekking kan skjule fuktskader og forverre problemet over tid.

Dersom kjelleren skal benyttes til annet enn enkel lagring, må det gjennomføres nødvendige tiltak for flomsikring og fuktsikring for å unngå risiko for fuktskader, mugg og redusert inneklima.

Det anbefales å følge opp forholdet med tiltak for å redusere fuktbelastningen, herunder å vurdere forbedret ventilasjon, drenering eller fuktsikringstiltak. Langvarig høy fuktighet kan gi skader på konstruksjonen og forringet innemiljø.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Sprekk i kjellergulv



Gjenstående arbeider i kjeller



Noe fukt i nedkant av veger mot terreng i kjeller

TG 2 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Rommet under inngangspartiet er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Det er heller ikke mulig å utføre en utvendig inspeksjon på befaringstidspunktet. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

• Det er begrenset/ikke tilfredstillende ventilasjon eller lufting av krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

• Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.

• Det anbefales å forbedre ventilasjonen i krypkjelleren for å sikre tilstrekkelig luftutskifting og redusere fuktbelastning.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp er en malt tretrapp opp til 2. etasje, samt en enkel, malt trapp ned til kjeller.

Vurdering av avvik:

• Trappene har noe slitasje i trinnene og på rekkverket.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å utbedre slitasje på trinn og rekkverk for å opprettholde sikkerhet og funksjon.
Konsekvensen av manglende utbedring kan være økt risiko for fall eller ytterligere forringelse av trappen.

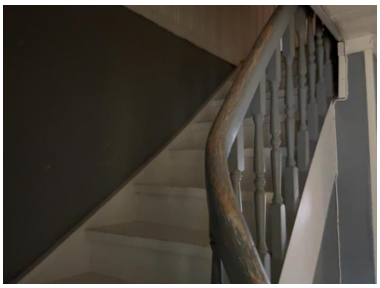
• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.
- Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.



Trapp opp til 2. etasje

TG 3 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører består av noe varierende alder og utførelse, samt skyvedører.

Vurdering av avvik:

- Karmer, terskler og dørblader har noe slitasje.

Det mangler dørvridere på enkelte av kjellerdørene.

Konsekvens/tiltak

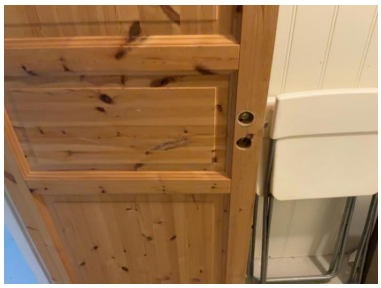
- Det bør monteres nye dørvridere på kjellerdørene for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Slitasje på karmer, terskler og dørblader bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og sikre normal bruk av dørene.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: Under 20 000









P

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Sluk i gulv av gammelt støpejern. Fliser på gulv, mur/puss på vegg og panel i himlingen. Veggventil. Skyllekar og opplegg til vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Det er gammelt støpejernsluk, kun naturlig ventilasjon, og det mangler fuktsikring eller synlig membran i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Våtrommet bør totalrenoveres, inkludert utskifting av sluk, etablering av tilfredsstillende ventilasjon og dokumentert fuktsikring/membran.

Konsekvensen av dagens tilstand er økt risiko for lekkasjer, fuktskader og følgeskader på bygningskonstruksjonen, samt at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Rommet vil etter all sannsynlighet kunne fungere i noen år fremover ved normal bruk og begrenset fuktbelastning. Overflatene er imidlertid av eldre dato og er ikke utført med dokumentert membran eller annen godkjent fuktsikring. Ved fuktbelastning foreligger det derfor økt risiko for fuktgjennomtrengning og påfølgende skader i konstruksjonen. Oppgradering til dagens våtromsstandard må påregnes innen overskuelig fremtid. Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000





Gammelt sluk fra 50 tallet





Ingen for for membraner benyttet på vaskerommet.

KJELLER > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt. Veggene består i hovedsak av mur, og hulltaking lar seg ikke utføre eller anses ikke som hensiktsmessig. I henhold til NS 3600 er undersøkelsen begrenset til visuell kontroll og ikke-destruktive målemetoder. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll, er ikke undersøkt. Eventuelle skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Det er observert noe fukt og avskalling enkelte steder i nedkant av veggene.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare årsaken til fukt og avskalling i nedkant av veggene.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdet kan være økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på konstruksjonen.





KJELLER > BAD / DUSJ

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon. Rommet er ikke ferdigstilt og er gammelt. Fliser på gulv, vegger med fliser, plater og mur. Himlingen har panel. Hjelpesluk av plast i dusj. Ventil i vegg. Dusjvegger er montert.

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

Det er motfall til hjelpesluk. Rommet har ikke godkjent eller mangler fuktsikring, og det er stedvis manglende kledning på vegger. Det er sprukne gulvfliser og åpne fuger. Det er også åpent elanlegg i det ene hjørnet.

For at rommet skal fungere som et våtrom, må det utbedres i sin helhet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet bør totalrenoveres for å oppfylle dagens krav til fuktsikring og sikkerhet.

Manglende eller mangelfull fuktsikring, motfall til hjelpesluk, sprukne gulvfliser, åpne fuger og åpent elanlegg medfører økt risiko for vannskader, fuktskader, muggdannelse og elektrisk fare.

Det anbefales at alle arbeider utføres av kvalifiserte fagpersoner, og at utførelsen dokumenteres. Manglende dokumentasjon og utilstrekkelig utførelse kan føre til skjulte feil og betydelige følgeskader på bygningskonstruksjonen.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport






KJELLER > BAD / DUSJ

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da veggene hovedsakelig består av åpen konstruksjon/mur, og hulltaking lar seg derfor ikke utføre eller anses ikke som hensiktsmessig. I henhold til NS 3600 er undersøkelsen begrenset til visuell kontroll og ikke-destruktive målemetoder. Skjulte konstruksjoner og bygningsdeler som ikke er tilgjengelige for kontroll, er ikke undersøkt. Eventuelle skjulte feil og mangler kan derfor ikke utelukkes.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke indikert fukt ved befaring.

Dersom rommet skal benyttes som våtrom, må det påregnes utbedring av veggene. Dette bør vurderes i sammenheng med drenering, fuktsikring av boligen og andre relevante forhold.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres ytterligere undersøkelser for å avklare eventuelle skjulte fuktproblemer, spesielt dersom rommet skal benyttes som våtrom.

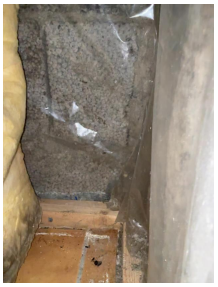
Konsekvensen av manglende avklaring er økt risiko for skjulte fuktskader i konstruksjonen, noe som kan føre til kostbare utbedringer og redusert levetid på bygningsdelen.

Vurdering av veggenes tilstand bør sees i sammenheng med drenering, fuktsikring og øvrige relevante forhold for å redusere risikoen for fremtidige skader.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport







1. ETASJE > BAD

TG 2 Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller membranløsninger, noe som medfører økt usikkerhet rundt konstruksjonenes oppbygning og levetid.
Våtrommene er vurdert til å være i eller utover normal forventet teknisk levetid, noe som medfører forhøyet risiko for skjulte fukt- og vannskader.
Våtrommene er aldersmessig i en fase hvor risikoen for svikt i membraner, slukløsninger og skjulte konstruksjoner er forhøyet sammenlignet med nyere våtrom.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentasjon på våtrommet.

Det er vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar m.m.), og løsningen eller byggematerialet vurderes som uegnet.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Membran er ikke påvist.

Eier opplyser at det ved én anledning har kommet noe fukt ut ved terskel.

Det er også brudd på varmekabel.

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utførelse av våtrommet, spesielt med hensyn til membran og tettesjikt. Manglende dokumentasjon medfører økt risiko for at utførelsen kan være mangelfull eller ikke fagmessig, noe som gir usikkerhet om skjulte feil og fremtidige skader.

Vindu/dør med ikke-fuktbestandige materialer i våtsonen bør skiftes ut eller beskyttes, da dagens løsning gir økt risiko for fuktskader og råte.

Fallforhold til sluk må utbedres for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risiko for vannskader.

Membran bør påvises eller etableres av fagperson for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktinntrengning.

Brudd på varmekabel må utbedres av kvalifisert elektriker for å sikre trygg og funksjonell oppvarming.

Fuktutslag ved terskel indikerer mulig lekkasje eller utilstrekkelig tetting, og bør undersøkes nærmere for å avdekke eventuelle skader og forhindre videre fuktproblemer.

Kostnadsestimatet (se forutsetningene).

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000





1. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon på utført arbeid på badet.

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen har himlingsplater på innvendig tak.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), og løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Overflatene har begrenset levetid.

• Det er registrert muggsopp i himlingen ved dusj. Dette kan skyldes fuktproblemer og bør utbedres for å hindre videre skade og ivareta et godt innemiljø.

Konsekvens/tiltak

• Det bør benyttes fuktbestandige materialer i våtsonen, eller eksisterende vindu/dør må fuktbeskyttes eller skiftes ut.
Dagens løsning medfører økt risiko for fuktskader, råte og redusert levetid på overflater og bygningsdeler.

• Muggsopp i himlingen ved dusj bør fjernes, og årsaken til fuktproblemet må utbedres for å hindre videre skade og sikre et godt innemiljø.
Dersom tiltak ikke iverksettes, er det økt risiko for helseskadelige forhold og ytterligere skader på bygningskonstruksjonen.





Svertesopp i himlingene

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler. Ikke fall til sluk.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk, som medfører at bruksvann brer seg utover gulvet utenfor nedslagsfeltet ved normal bruk av dusj og badekar, og blir stående. Det er montert dusjkabinett med avrenning direkte til sluk. Varmekabel har brudd og må ikke benyttes. Eier opplyser at bruddet er lokalisert.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende fall til sluk for å sikre at alt bruksvann ledes effektivt bort, og for å unngå at vann blir stående på gulvet, noe som kan føre til fuktskader og redusert levetid på konstruksjonen.

Varmekabel med brudd må utbedres av kvalifisert fagperson før bruk, da bruk av defekt varmekabel kan medføre fare for elektrisk støt eller brann.

Kostnadsestimatet (se forutsetningene).

Kostnadsestimat: Under 20 000



1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk, og høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 4 mm.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, etablert i år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon. Det er opplyst at det tidligere har vært en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å oppgradere tettesjiktet og våtromsløsningene for å sikre tilstrekkelig fuktsikring og unngå fremtidige lekkasjer.
Konsekvensen av å ikke utbedre er økt risiko for vannskader og følgeskader på tilstøtende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimatet (se forutsetningene).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet er innredet med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2000 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Innredning og utstyr er noe slitt og har kort gjennværende brukstid.

Konsekvens/tiltak

• Innredning og utstyr bør vurderes for utskifting for å opprettholde funksjonalitet og unngå risiko for lekkasjer eller driftsstans som følge av slitasje og alder.



Slittasje på innredning.



Mangler kuppel på en lampe.



Skader på speil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himling.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon med ventil i himlingen. Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere tilfredsstillende, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Manglende tilluft medfører at luften ikke sirkulerer tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør eller egen tilluftsventil.
Konsekvensen av manglende tilluft er at ventilasjonen ikke fungerer optimalt, noe som gir økt risiko for kondens, fuktskader og dårlig inneklima.



Ikke tilluft.



Merker rundt ventil.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue. Måleresultat: 14. Fuktkvotemåling i bunnsvill ble gjennomført med MMS 3 Protimeter, kalibrert for nordisk furu. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktmålingen er kun en stikkprøve, og det kan være fukt i andre deler av badet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle andre avdekkede feil ses i sammenheng, og kjøper bør derfor foreta en helhetsvurdering av badets tilstand. Det blir benyttet dusjkabinett, noe som normalt medfører redusert fuktbelastning på både gulv- og veggflater sammenlignet med åpen dusjløsning.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør fremskaffes dokumentasjon på utført membran, eller gjennomføres nærmere undersøkelser av vegger i våtsoner for å avklare tilstanden.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er økt usikkerhet rundt utførelsen, og det er risiko for skjulte skader eller fuktskader i konstruksjonen. En helhetsvurdering av badets tilstand anbefales.





2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført arbeid.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Arbeider utført i 2017:
Badet i 2. etasje ble pusset opp med nye fliser lagt oppå eksisterende fliser, samt nytt sanitærutstyr. Dusj ble montert av faglært rørlegger som en vennetjeneste.Sluk og membraner ble ikke fornyet i denne forbindelse. Våtrom/membran eldre enn 10–20 år anses å være utenfor normal teknisk levetid og det er forbundet med økt risiko for skjulte skader.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke fremskaffet dokumentasjon på våtrommet

Vurdering av avvik:
• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

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

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har fliser på vegg og himlingsplater i innvendig tak.
Vegger bak dusjkabinett er ikke kontrollert.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert en ufagmessig overgang mellom platene i himlingen. Dette kan medføre estetiske ulemper og bør utbedres for å oppnå et tilfredsstillende resultat.

Konsekvens/tiltak
• Overgangen mellom platene i himlingen bør utbedres av fagperson for å sikre et tilfredsstillende og varig resultat.
Ufagmessig utførelse kan medføre redusert kvalitet, økt risiko for skjulte feil og fremtidige skader, samt estetiske ulemper.



2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har flislagt gulv uten varmekilde. Motfall til sluk.

Årstall: 1985

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk og renner ut av våtrommet.

Det er målt ca. 10 mm motfall på gulvet.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under) i kombinasjon med riss eller sprekker i fuger som ikke er mykfuger.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å kontrollere fallforholdene og utbedre disse slik at krav til fall mot sluk oppfylles. Ved større avvik kan det være nødvendig å bygge opp gulvet på nytt i henhold til gjeldende våtromsnorm. Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson.

• Det anbefales å gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av eventuell skade.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt med påstrykningsmembran/smøremembran på vegg og gulv. Det er plastsluk. Membran er ikke påvist eller synlig på badet.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg, etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

• Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.

Det er et fall på minus 5 mm fra sluk til membran ved terskel.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å oppgradere eller fornye tettesjiktet for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot fuktskader.
Konsekvensen av å beholde eldre våtromsløsninger er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen, da tettesjiktets funksjon og levetid er usikker.

• Det bør etableres korrekt fall mot sluk og høydeforskjell mellom slukrist og vanntett sjikt må utbedres.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for vannansamling og lekkasjer, som kan føre til fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



Ingen synlig membran i sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Overskap med speil.

Årstall: 2017 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:

• Overskapet med speil har synlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Overskapet med speil har noe slitasje. Tiltak bør vurderes ut fra egne ønsker og behov, da dette hovedsakelig er et estetisk forhold uten vesentlig risiko for funksjon eller skade.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventil i himlingen.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:

• Kun naturlig ventilasjon i himlingen. Det er noen merker rundt ventilen.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrommet, for eksempel ved å montere luftespalte under dør eller egen tilluftsventil. Manglende tilluft gir dårlig luftsirkulasjon, noe som kan føre til økt fuktbelastning, dårligere inneklima og risiko for fuktskader over tid.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

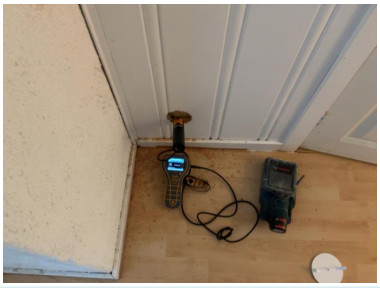
TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking i gang, uten å påvise unormale forhold.

Det er gjennomført fuktkvotemåling i bunnsvill med måleinstrumentet Protimeter MMS3, kalibrert 13.03.2026, og stilt inn for nordisk furu. De registrerte måleverdiene indikerer normale fuktforhold i det målte området på befaringstidspunktet.

Det blir benyttet dusjkabinett, noe som normalt medfører redusert fuktbelastning på både gulv- og veggflater sammenlignet med åpen dusjløsning. Fuktmålingen er kun en stikkprøve, og det kan være fukt i andre deler av badet enn der målingen ble utført. Videre bør badets brukstid og eventuelle andre avdekkede feil ses i sammenheng, og kjøper bør derfor foreta en helhetsvurdering av badets tilstand



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har profilerte fronter og benkeplate i laminat og rustfritt stål. Fliser over benk. Opplegg for oppvaskmaskin. Synlige vann- og avløpsrør i kjøkkenet, av plast og kobber. Gulv med laminat, samt malte vegger og himling.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:

• Innredningen er slitt. Det er en løs skapdør, glipper i laminatgulvet samt merker på vegg og himling.

Kjøkkenet er av eldre dato og mangler brukerfunksjoner i henhold til dagens krav og standard.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes utbedring eller utskiftning av kjøkkeninnredningen for å sikre tilfredsstillende funksjon og estetikk.
Løse skapdører, glipper i laminatgulvet og merker på vegg og himling kan medføre redusert brukervennlighet og økt risiko for ytterligere slitasje eller skader.
Eldre kjøkken med manglende brukerfunksjoner kan også gi lavere bokomfort og redusert verdi på boligen.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

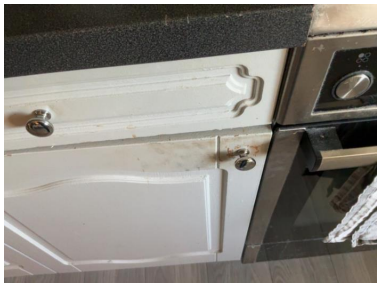
Tilstandsrapport



Glipper på laminaten



Løs skapdør



Slittasje på innredning



Slitasje på vinduskarm

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985

Kilde: Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:

• Ventilatoren er defekt og fungerer ikke som forutsatt. Dette medfører redusert avtrekk fra kjøkkenet, noe som kan påvirke inneklimaet negativt.

Konsekvens/tiltak

• Ventilatoren bør skiftes eller repareres slik at avtrekket fra kjøkkenet fungerer som forutsatt, for å unngå dårlig luftkvalitet og økt risiko for lukt og fuktproblemer i boligen.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: Under 20 000



PLASSBYGDE SPESIALROM (VVS-TEKNISK ROM, FYRROM, BADSTUE, KJØLEROM)

KJELLER > BADSTUE

TG IU Overflater og konstruksjon

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

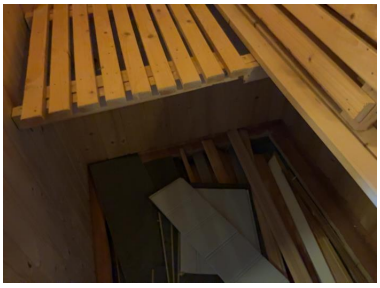
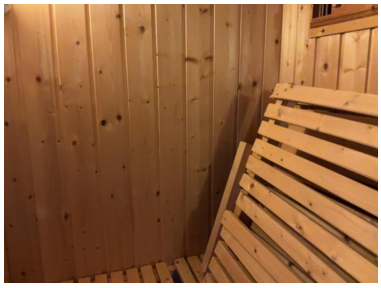
Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er en badstue med panel i himling og på vegger. Det er ventilasjon og tredør. Rommet var ikke ferdigstilt ved befaring. Ifølge eier er rommet ferdigstilt og klargjort etter befaringen.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.



Bilde viser etter befaringen.

KJELLER > BADSTUE

TG 2 Teknisk anlegg

Beskrivelse

Tylo ovn på vegg.

Årstall: 1985 **Kilde:** Andre opplysninger: Hentet fra boligen ble påbygget.

Vurdering av avvik:

• Det tekniske anlegget er eldre enn 15 år og har derfor fremtidig usikker funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tekniske anlegg eldre enn 15 år har økt risiko for slitasje, redusert driftssikkerhet og funksjonssvikt. Dette kan medføre behov for hyppigere vedlikehold og fare for uforutsette feil.



Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre typer skjøter. Vannmåler og stoppekran er plassert på vaskerommet i kjelleren. Alder på vannledningene er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år, noe som gir usikkerhet om fremtidig funksjon.

Det er observert noe redusert vanntrykk ved tapping av flere kraner.

Konsekvens/tiltak

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Det anbefales å få utført en vurdering av vannledningene av rørlegger, samt vurdere utskifting på grunn av alder og usikkerhet om fremtidig funksjon. Redusert vanntrykk kan indikere begynnende tette rør eller andre feil, noe som kan føre til ytterligere funksjonssvikt og vannskader dersom tiltak ikke iverksettes.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

De innvendige avløpsrørene er av PP-plast. Alder er ukjent.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk). Flexit-motor er plassert på loftet.

Vurdering av avvik:

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

Motoren til ventilasjonsanlegget på loftet lot seg ikke starte ved befaring, og det anbefales at denne utbedres og kontrolleres.

Konsekvens/tiltak

• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.

• Ventilasjonsanlegget bør kontrolleres og motoren utbedres av fagperson for å sikre tilstrekkelig ventilasjon i boligen.
Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: Under 20 000





Det sitter en motor på loft som ikke lot seg starte.

TG 3 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Det er to luft-til-vann-varmepumper.

Vurdering av avvik:
• Anlegget er defekt og fungerer ikke.

Det må påregnes utbedring eller utskifting for å få anlegget i drift.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilstrekkelig oppvarming og energieffektivitet i boligen.
Konsekvensen av ikke å utbedre anlegget er redusert komfort, økte oppvarmingskostnader og risiko for følgeskader på øvrige bygningsdeler grunnet utilstrekkelig oppvarming.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 300 liters varmtvannsbereder/tank.

Årstall: 1997 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Varmtvannstanken er over 20 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Åpent elektrisk anlegg med automatsikringer. Hovedsikringer av eldre type skrusikringer på 50 ampere. Kun jordfeilbryter på kurs 19. Flere av stikkontaktene er ujordet.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriftene tillater. 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.

Vurdering av avvik:
• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Det er feil på varmekabel på badet i 1. etasje.
Noen el-punkter mangler isolering.
Det er løs ledning.
Deler av anlegget er ujordet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales at det gjennomføres en fullverdig og dokumentert elkontroll av boligens elektriske anlegg utført av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte en helhetlig vurdering av anlegget, inkludert visuell kontroll, relevante målinger samt kontroll av elektrisk utstyr og installasjoner. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til gjeldende NEK 405-standard, og at det utarbeides en skriftlig kontrollrapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tekniske tilstand og behov for eventuelle utbedringer.

• Feil på varmekabel på badet i 1. etasje. Mangler isolering på noen av elpunktene. Løs ledning. Deler av anlegget er ujordet.

Konsekvens/tiltak

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales at en registrert elektroinstallatør gjennomfører en fullstendig gjennomgang og utbedring av det elektriske anlegget, inkludert utbedring av defekte og løse kabler, sikring av el-punkter med manglende isolering, samt jordingsfeil.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for elektrisk støt, brannfare og funksjonssvikt i anlegget. Videre kan manglende jording og isolering medføre alvorlige personskader og skade på bygningen.

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

I henhold til forskrift om brannforebygging skal hver boenhet være utstyrt med røykvarslere plassert slik at alarmen kan høres tydelig på alle soverom med lukkede dører, samt manuelt slokkeutstyr som er lett tilgjengelig og kan benyttes i alle deler av boligen.
Eier eller bruker av boligen har ansvar for å sørge for at røykvarslere, slokkeutstyr og øvrig brannvernutstyr er i forskriftsmessig stand. Røykvarslere har normalt en anbefalt levetid på 10 år og bør skiftes ut når de er eldre enn dette eller ikke fungerer som forutsatt. Slokkeutstyr skal kontrolleres og vedlikeholdes i henhold til gjeldende regelverk og produsentens anvisninger, og skiftes ut ved behov.
Røykvarslere og slokkeutstyr ble ikke funksjonstestet som en del av befaringen.

Vurdering av avvik:

• Boligen har ikke rømningsvei ved brann fra kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres godkjent rømningsvei fra kjelleren for å ivareta personsikkerheten ved brann. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at personer kan bli innestengt ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for liv og helse.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunnen består av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det er grunnmursbeskyttelse av ukjent alder. Materialet som er benyttet til opparbeidelse av tomt og fundament er ukjent.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikringen som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Det er stedvis løs grunnmurspapp og manglende topplist enkelte steder rundt boligen.

Ingen synlig drenering på deler av vegg under terrasse.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Fuktsikringen bør utbedres, inkludert å feste løs grunnmurspapp og montere manglende topplist for å hindre vanninntrengning mellom drensplate og vegg.
Det bør etableres synlig og fungerende drenering på deler av vegg under terrasse.
Konsekvensen av manglende eller svekket fuktsikring og drenering er økt risiko for fuktinntrengning, skader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, samt redusert levetid på bygningsdelen.


Ingen synlig drenering på deler av vegg under terrasse


Stevis dårlig festing av grunnmurspappen.


Mangler topplist enkelte steder

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse
Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker og betong.
Kjellergulvene er støpt. Se rom under terreng.

TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse
Flat tomt med liten eller ingen fare for utglidning eller ras.

Vurdering av avvik:
• Terrenget er flatt eller faller inn mot bygningen og dette skaper maksimale forhold for vann inn mot grunnmuren.

Konsekvens/tiltak
• Fall inn mot bygningen kan føre til opphopning av vann mot grunnmuren, med økt risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.

Kostnadsestimatet (se punkt 4 i forutsetningene).
Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport



TG IU Andre tomteforhold

Beskrivelse

Det foreligger ingen kjente opplysninger om nedgravde oljetanker eller andre tanker på eiendommen.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Avvik: Snøfangere er ikke montert på taket. Dette kan medføre fare for nedfall av snø og is, noe som utgjør en risiko for personer og eiendom under takskjegget.

• Det er ikke montert rekkverk på utvendig trapp.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Eiendommen ligger i et område som ifølge NGUs radon aktsomhetskart er definert med aktsomhetsgrad moderat til lav aktsomhet.

• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav for rekkverk i innvendige trapper.

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

• Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp ned til kjeller.

• Det foreligger kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret.

• Det er synlige defekter på kabler, eller disse er ikke tilstrekkelig festet.
Det er feil på varmekabel på badet i 1. etasje.
Noen el-punkter mangler isolering.
Det er løs ledning.
Deler av anlegget er ujordet.

• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Det anbefales at det gjennomføres en fullverdig og dokumentert elkontroll av boligens elektriske anlegg utført av registrert elektroinstallatør. Kontrollen bør omfatte en helhetlig vurdering av anlegget, inkludert visuell kontroll, relevante målinger samt kontroll av elektrisk utstyr og installasjoner. Det anbefales at kontrollen utføres i henhold til gjeldende NEK 405-standard, og at det utarbeides en skriftlig kontrollrapport med eventuelle avvik og anbefalte tiltak.

En slik kontroll vil gi et bedre grunnlag for å vurdere anleggets tekniske tilstand og behov for eventuelle utbedringer.

• Feil på varmekabel på badet i 1. etasje. Mangler isolering på noen av elpunktene. Løs ledning. Deler av anlegget er ujordet.

• Boligen har ikke rømningsvei ved brann fra kjelleren.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapport

• Det anbefales at snøfangere monteres på taket for å hindre nedfall av snø og is, slik at risiko for skade på personer og eiendom under takskjegget reduseres.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke om radonnivået i boligen overstiger anbefalte grenseverdier.
Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonnivåer kan gå uoppdaget, noe som medfører økt helserisiko for beboere.

• Mangelfull sikring kan føre til fallulykker eller at personer mister støtte, med fare for alvorlig skade.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Det anbefales å montere rekkverk på trappen for å sikre trygg bruk og bedre sikkerhet.

• Manglende utbedring av avvik påpekt i kontroll rapport øker risiko for brann og støt og medfører derfor en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Det anbefales at en registrert elektroinstallatør gjennomfører en fullstendig gjennomgang og utbedring av det elektriske anlegget, inkludert utbedring av defekte og løse kabler, sikring av el-punkter med manglende isolering, samt jordingsfeil.

Konsekvensen av å ikke utbedre disse forholdene er økt risiko for elektrisk støt, brannfare og funksjonssvikt i anlegget. Videre kan manglende jording og isolering medføre alvorlige personskader og skade på bygningen.

• Det bør etableres godkjent rømningsvei fra kjelleren for å ivareta personsikkerheten ved brann. Manglende rømningsvei medfører økt risiko for at personer kan bli innestengt ved brann, noe som kan få alvorlige konsekvenser for liv og helse.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

239 m²/239 m²

Enebolig: Vaskerom, 3 Gang, 4 Bod, Kjellerstue, 3 Bad, Badstue, Vindfang, Stue, 4 Soverom, Kjøkken

Andre bygg: Garasje
Bruksareal andre bygg: 39 m²

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 4 800 000

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

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 4 900 000

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

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi	**4 800 000**
Konklusjon markedsverdi	**4 800 000**

Markedsvurdering
Markedsverdien er vurdert med utgangspunkt i omsetning av sammenlignbare eiendommer i området, som vist nedenfor. Markedsverdien reflekterer forventet salgspris i det åpne markedet på verdsettelsestidspunktet. Eventuelle avvik mellom teknisk verdi og markedsverdi skyldes markedstilpasning. Teknisk verdi er i hovedsak basert på beregnet gjenanskaffelsesverdi med fradrag for alder, slitasje og standard. Det er oppgitt markedsverdien som danner meglers grunnlag for prisantydningen.

Sammenlignbare salg

Vedlegg: Takstrapport

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Nedbergkollveien 39 ,3050 MJØNDALEN 231 m²	1975	4 sov		19-05-2025	4 890 000	**4 750 000**		4 750 000	**16 436**
2	Krokløkka 10 ,3050 MJØNDALEN 280 m²	1905	6 sov		23-06-2025	5 500 000	**4 950 000**		4 950 000	**17 679**
3	Krokløkka 1 ,3050 MJØNDALEN 220 m²	1966	3 sov		12-04-2026	4 190 000	**4 000 000**		4 000 000	**18 182**
4	Leireveien 5 ,3050 MJØNDALEN 200 m²	1958	3 sov		31-03-2025	4 690 000	**4 500 000**		4 500 000	**18 828**
5	Vikveien 21 ,3050 MJØNDALEN 218 m²	1940	5 sov		21-08-2025	5 990 000	**5 400 000**		5 400 000	**18 947**
6	Korvaldveien 141 ,3050 MJØNDALEN 159 m²	1953	4 sov			4 750 000	**4 300 000**		4 300 000	**20 976**
7	Kjøyaveien 2B ,3050 MJØNDALEN 202 m²	1969	4 sov		27-04-2025	4 990 000	**5 150 000**		5 150 000	**22 489**
8	Løkkeveien 14 ,3050 MJØNDALEN 159 m²	1952	4 sov		08-10-2025	5 190 000	**4 950 000**		4 950 000	**22 500**

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

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

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Beregninger

Årlige kostnader

Oppgitte driftskostnader er stipulerte beløp og må anses som veiledende. De faktiske årlige kostnadene vil kunne variere avhengig av blant annet forbruk, bruksmønster, avtalevilkår og gjeldende priser	Kr.		50 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	**Kr.**		**50 000**

Teknisk verdi bygninger

Enebolig

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		5 500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	2 830 000
Sum teknisk verdi - Enebolig	Kr.		**2 650 000**

Garasje

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.		500 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	-	130 000
Sum teknisk verdi - Garasje	Kr.		**370 000**

Sum teknisk verdi bygninger	**Kr.**		**3 020 000**

Tomteverdi

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

Normal tomteverdi	Kr.	1 900 000
Beregnet tomteverdi	**Kr.**	**1 900 000**

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	**Kr.**	**4 900 000**

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

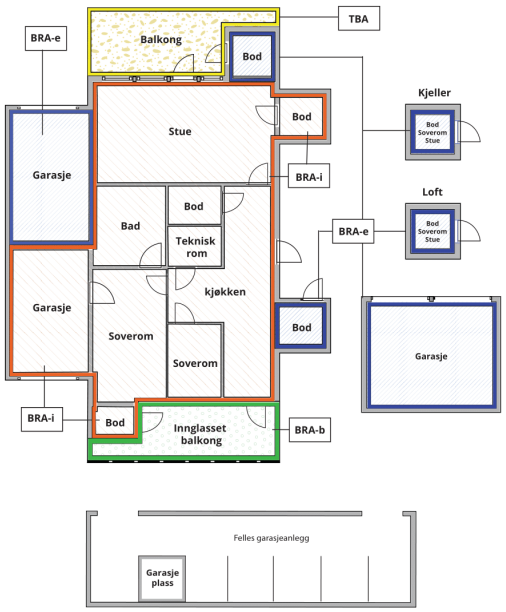
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	87			87	
1. etasje	104			104	42
2. etasje	48			48	6
SUM	**239**				**48**
SUM BRA	**239**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Vaskerom, gang, bod, bod 2, kjellerstue, bad / dusj, badstue		
1. etasje	Vindfang, bad, stue, soverom, soverom 2, kjøkken, gang		
2. etasje	Soverom, bad, bod, bod 2, gang, soverom 2		

Kommentar

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

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

Eventuelle avvik mellom oppmålt areal og tidligere oppgitte arealer kan skyldes endringer i gjeldende måleregler, tidligere unøyaktige oppmålinger eller bygningsmessige endringer.

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

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

Utvendig balkong / terrasse/plattinger er medtatt som TBA og utgjør totalt ca. 48m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

- Tilgjengelige tegninger av kjelleren avviker fra dagens bruk. Det er blant annet etablert kjellerstue som ikke fremgår av tegningene, samt foretatt andre bruksendringer i kjelleretasjen.

- På tegninger fra ombyggingen i 1985 fremgår det heller ikke at inngangspartiet i 1. etasje er bygget .

- I 1. etg. er badet utvidet til ut på siden av det tettede vindfanget.

Enkelte av de beskrevne endringene kan være søknadspliktige, avhengig av tiltakets art og omfang. Forholdene bør derfor undersøkes nærmere med kommunen for å avklare godkjent bruk og eventuell søknadsplikt.

- I 2. etasje er det registrert endret bruk av enkelte rom sammenlignet med tilgjengelige tegninger. Endringene vurderes ut fra foreliggende opplysninger ikke å være søknadspliktige, men dette er ikke særskilt avklart med kommunen.

Nyere håndverkstjenester

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

Åpenbare ulovligheter

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

Kommentar: Ikke godkjent rømningsvei fra kjellern

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	**Til stede**	**Rolle**
06.10.2026	Jahn Otto Benjaminsen	Takstingeniør
	Rickard Jacobsson	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	**gnr.**	**bnr.**	**fnr.**	**snr.**	**Areal**	**Kilde**	**Eieforhold**
3301 DRAMMEN	226	15		0	1102.5 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Løkkeveien 37

Hjemmelshaver
Jacobsson Susanne

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt til i et etablert og attraktivt boligområde, nær Mjøndalen sentrum.
Gangavstand til barnehager, Mjøndalen barneskole, Veiavangen ungdomsskole, Vassenga idrettsanlegg med skøytebane, fotballbaner, Mjøndalen idrettshall, fotballstadion til Mjøndalen, butikker / sentrum og Mjøndalen togstasjon.
God forbindelse / off.komm til Kongsberg og Drammen - Oslo.

Adkomstvei

Privat avstikker fra offentlig vei.
Drift og vedlikehold:
Snørydding, strøing og reasfaltering av privat del er eiers ansvar, med mindre annet er særskilt avtalt. Det må påregnes kostnader knyttet til drift, vedlikehold og eventuelle fremtidige utbedringer.

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Regulering

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN
Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen er avsatt til boligbebyggelse – nåværende.

Plan: Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2025–2037
Vedtaksdato: 18.06.2025
Arealformål: Boligbebyggelse – nåværende
Areal: 1 102,47 m²

GJELDENDE REGULERING
Eiendommen ligger ikke innenfor et regulert område.

BEBYGGELSESPLAN
Eiendommen omfattes ikke av bebyggelsesplan etter eldre plan- og bygningslov.

REGULERING/PLAN UNDER ARBEID
Det er igangsatt planarbeid som berører eiendommen.

Plannavn: Kommuneplanens arealdel for Drammen kommune 2027–2039

Interessenter anbefales derfor å sette seg inn i gjeldende reguleringsplaner, kommuneplanbestemmelser og eventuelle pågående plan- og byggesaker. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser samt øvrig tilgjengelig offentlig dokumentasjon kan innhentes gjennom megler. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med dokumentasjonen før budgivning.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med plen og er relativt flat.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke funnet midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i tilgjengelige arkiver. Byggetillatelse for boligen ble gitt 19.05.1950.
Det kan ikke ut fra tilgjengelig dokumentasjon bekreftes om det foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for oppføringen. Forholdet er derfor ikke nærmere vurdert.
Det foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest.

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår
1995

Kommentar
Hentet fra godkjente tegninger

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv på ringmur. Yttervegger av bindingsverk med utvendig liggende trekledning og innvendig panel. Saltak utført med takstoler og tekking av takstein. Renner og nedløp av stål. Bygget har innlagt strøm.
Det er montert vinduer, én dør og to uisolerte leddporter med automatiske portåpnere.
Det er registrert mose på taktekkingen. Taktekkingen bør rengjøres for å begrense videre mosevekst og mulig fuktbelastning. Det er videre registrert noe avskalling på beslag, som bør utbedres ved behov for å hindre videre forringelse. Dør har registrerte forhold som tilsier behov for vedlikehold, justering eller utbedring.
Strøminstallasjonen bør kontrolleres av fagkyndig.
Garasjen må påregnes å ha behov for normalt løpende vedlikehold samt enkelte mindre utbedringer. Omfang og kostnader er ikke nærmere vurdert.
Det er ikke foretatt fullstendig tilstandsvurdering av tilleggsbygget. Beskrivelsen er kun av informativ karakter og bygger på visuell registrering. Det er ikke vurdert om bygget tilfredsstiller gjeldende krav, eller om løsninger og utførelse er i samsvar med opprinnelige eller senere byggeforskrifter.

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.09.2026		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	29.09.2026		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.10.2026	
2	23.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Løkkeveien 37 , 3050 MJØNDALEN
Gnr 226 - Bnr 15
3301 DRAMMEN

Benjaminsen Takst AS
Strandveien 39
3050 MJØNDALEN

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Jacobsson, Susanne
21.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Susanne Jacobsson

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2007
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Løkkeveien 37
3050 Mjøndalen

3301-226/15/0/0

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

- Varmekabler på bad i hovedetasje fungerer ikke.
- Dusjrom i underetasje brukes ikke

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Beskrivelse av arbeidet: Bad 2.etasje: badet ble pusset opp med nye fliser (lagt oppå gamle) og nytt sanitæranlegg. Dusj ble montert av faglært rørlegger som vennetjeneste

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Beskrivelse av arbeidet: Yttervegg og vinduer mot øst ble byttet av familiemedlem. Terrassebord og rekkverk ble byttet.

---

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Vannbrett på kjøkkenvindu er slitt.
Vindu på soverom vegg i vegg med kjøkkenet og et kjellervindu er løse og må byttes.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?
• **Ja**

Stokkmaur i kjeller i ca 2008

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2009

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Stokkmaur ble oppdaget og skadedyrfirma kontaktet. De utryddet maurene og hadde årlig kontroll i noen år etterpå. Ikke sett maur etterpå.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
• **Ja**

Liten sprekk i vannrør under kjøkkenvasken. Det hender det drypper fra røret.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Ja**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Avløpsrør ble spylt av firma bestilt av familiemedlem som er faglært rørleggermester

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Ja**

Konvektor fungerer ikke.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Varmekabler på bad i hovedetasje fungerer ikke. Koblet fra av elektriker pga jordfeil.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Arro Elektro

Beskrivelse av arbeidet: 2017: Sjekke av el-anlegg og montering av lampepunkter på soverom. 2019: Lampepunkter terrasse og varmekabler på hovedbad ble frakoblet pga jordfeil.

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Tilbygg/ påbygg av tidligere eier - usikker på omfang

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Såvidt oss bekjent

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Se svar under punkt 26

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Såvidt oss bekjent

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

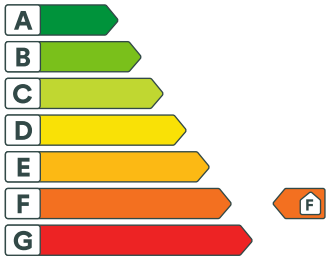
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest

F

Adresse	
Løkkeveien 37, 3050 MJØNDALEN	
Dato for energimerking **21.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-372270**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **193224253**
Gårdsnummer **226**	Bruksnummer **15**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

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

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

Boliginformasjon

Byggeår **1954**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **278,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **200,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

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

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
339,51

A↑G F

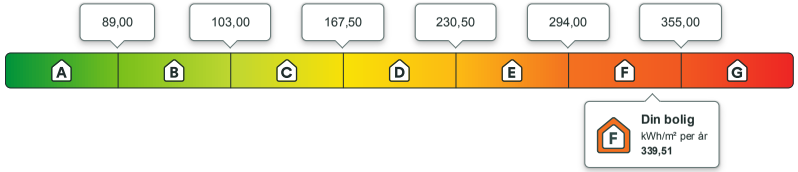
Løkkeveien 37, 3050 MJØNDALEN

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
70 703,45	**353,52**

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

Om energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Løkkeveien 37, 3050 MJØNDALEN

Detaljering

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

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Løkkeveien 37, 3050 MJØNDALEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens luftttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 22: Montering tetningslister

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

Tiltak 23: Etterisolering av kjellervegg

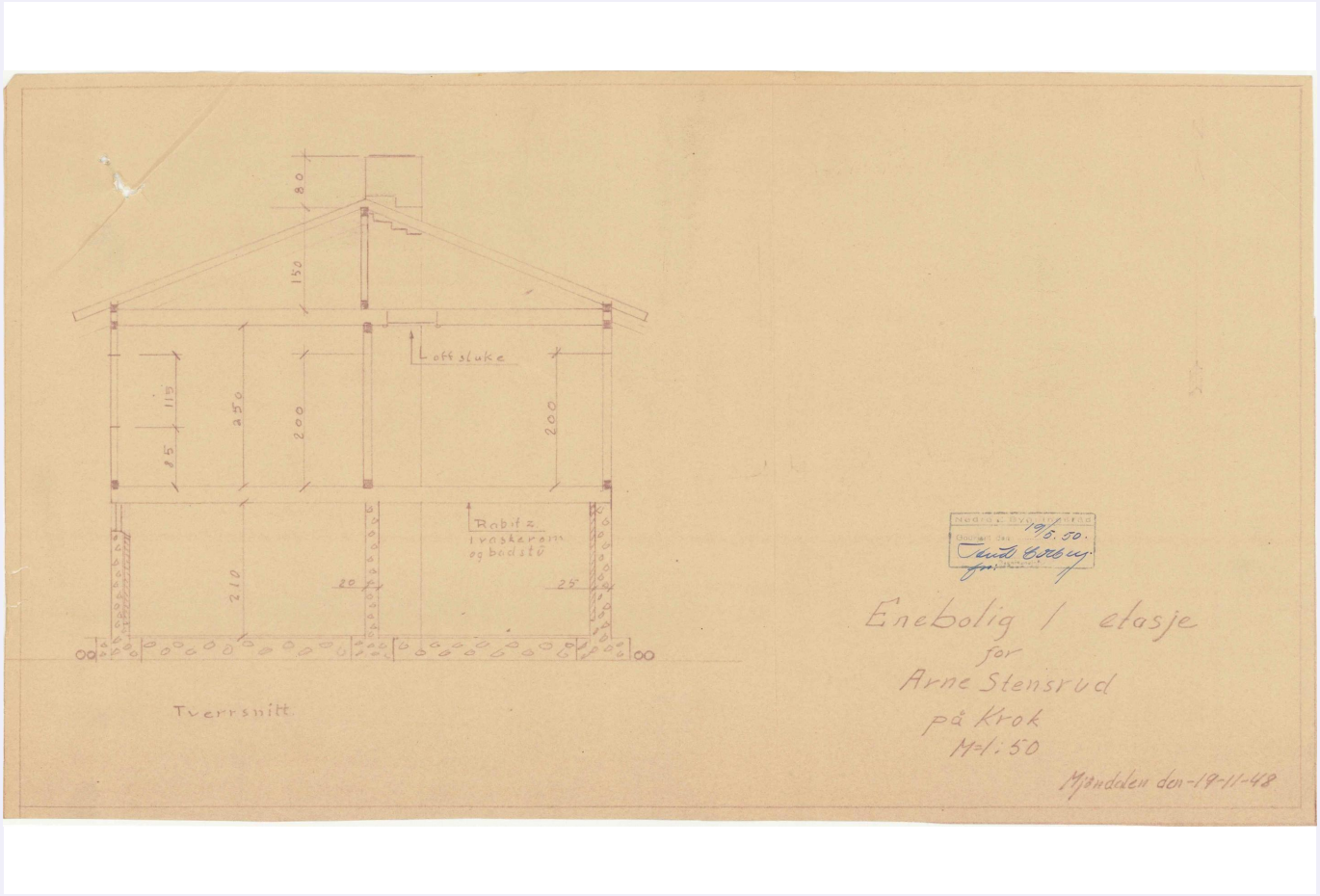
Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

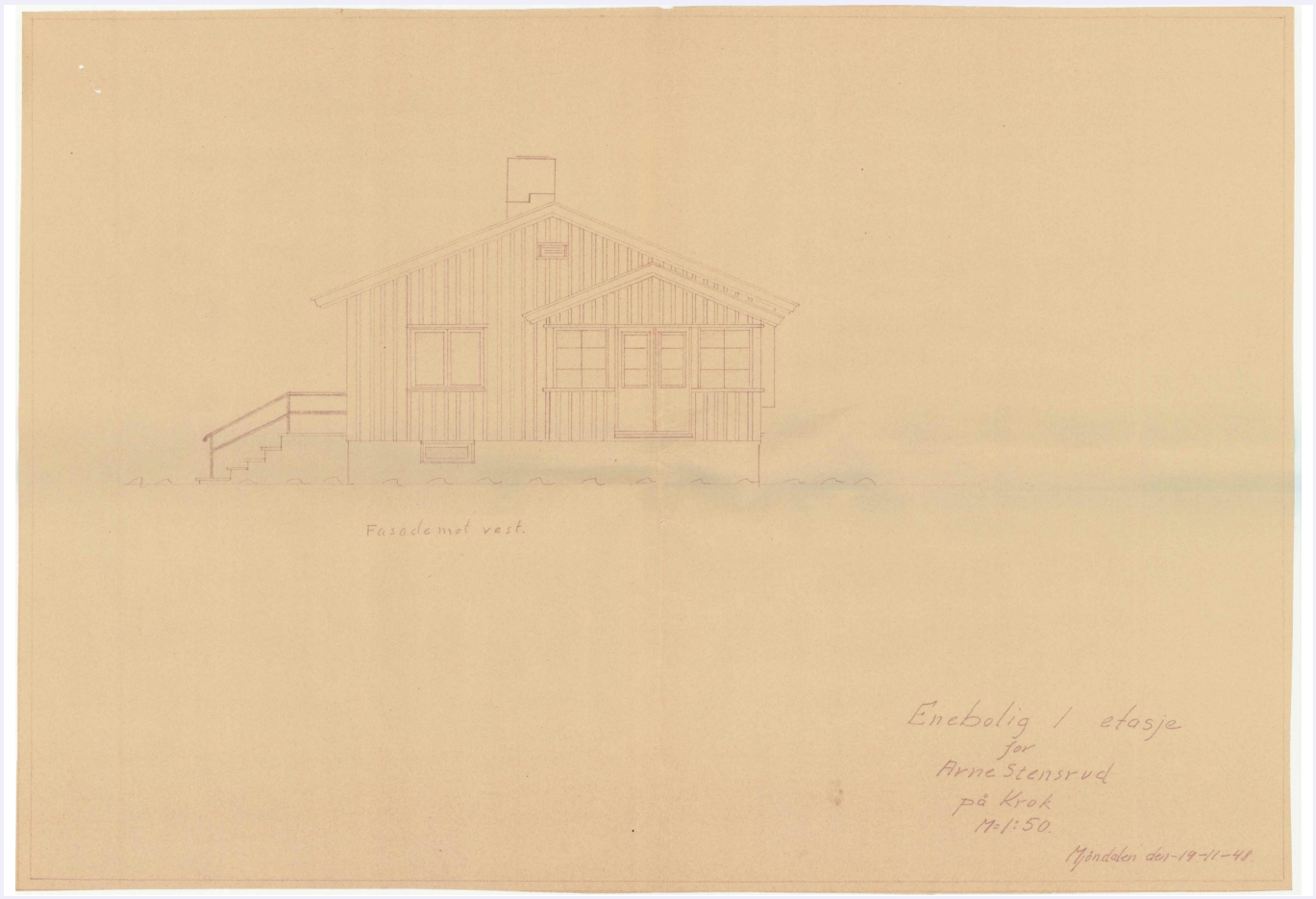
Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Montering av peisinnsats i åpen peis

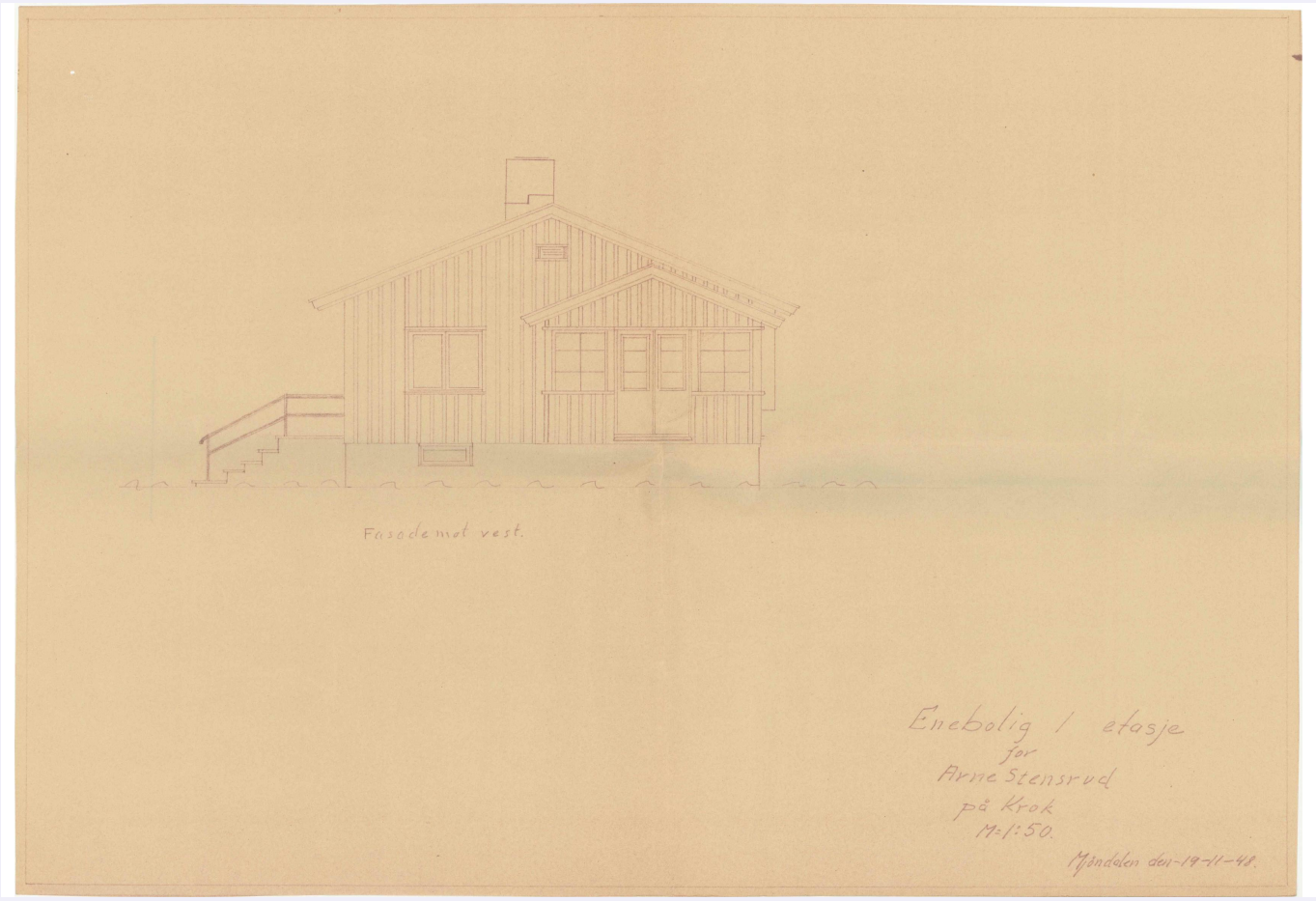
I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

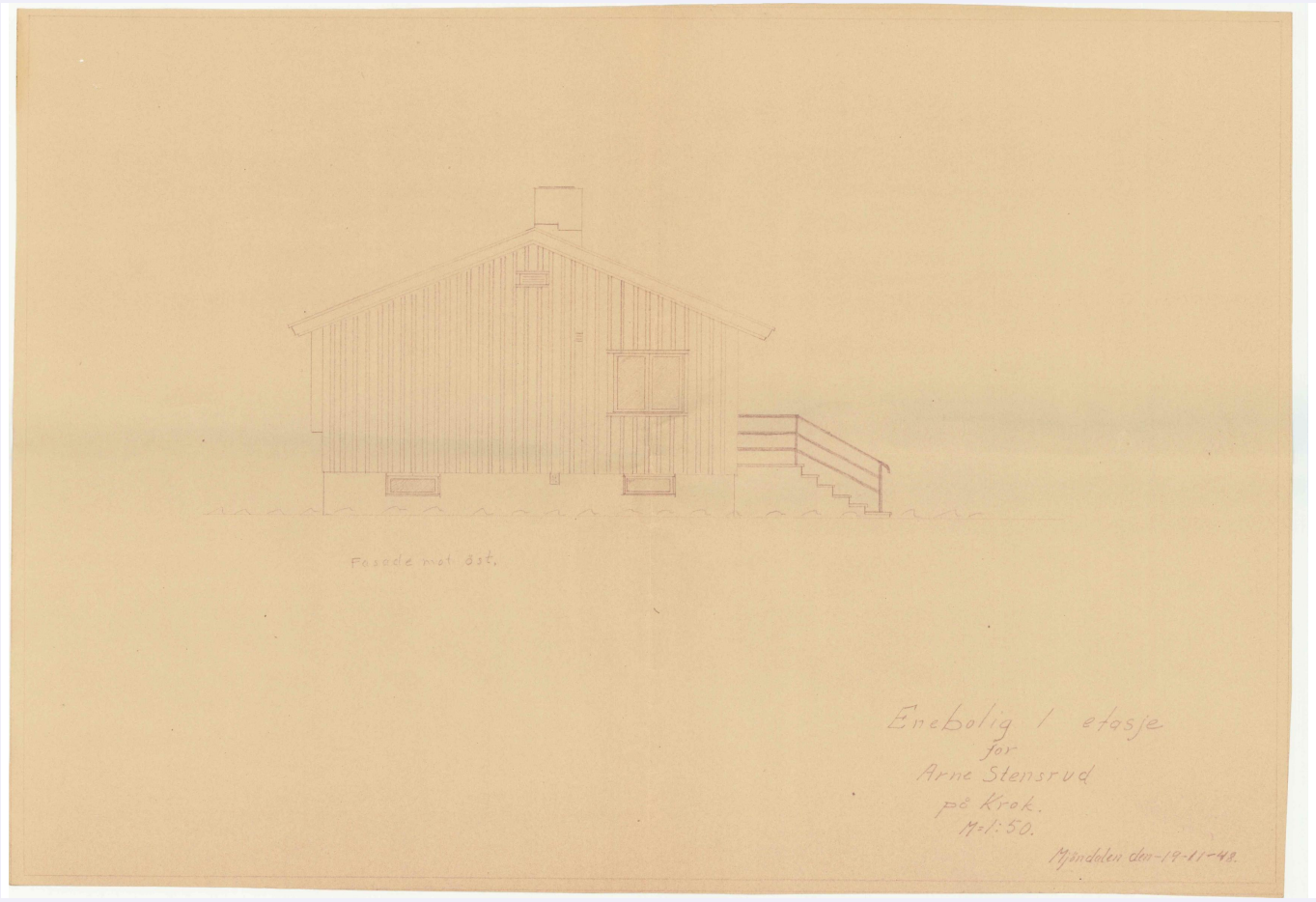
Vedlegg: Kommunalinformasjon



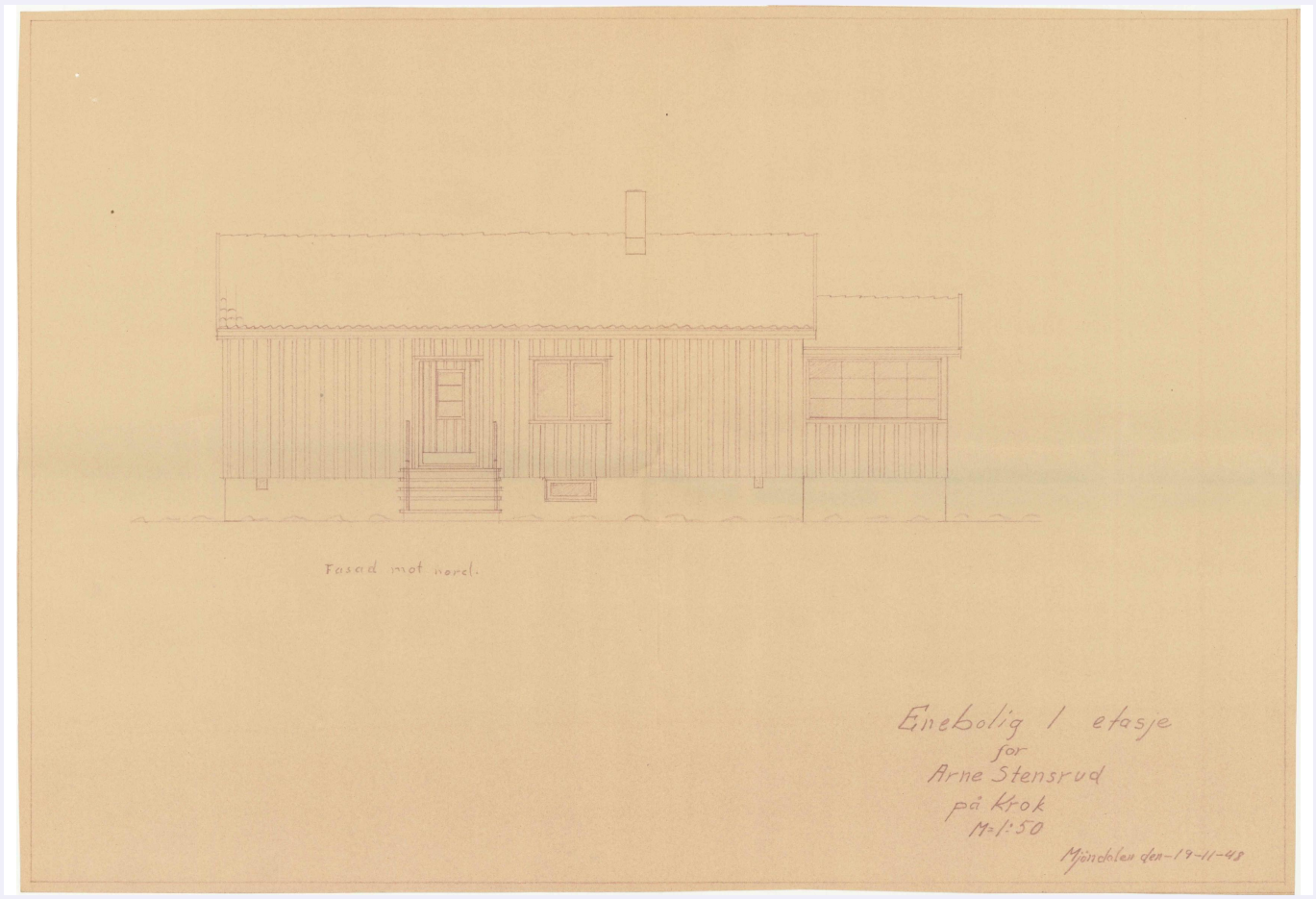


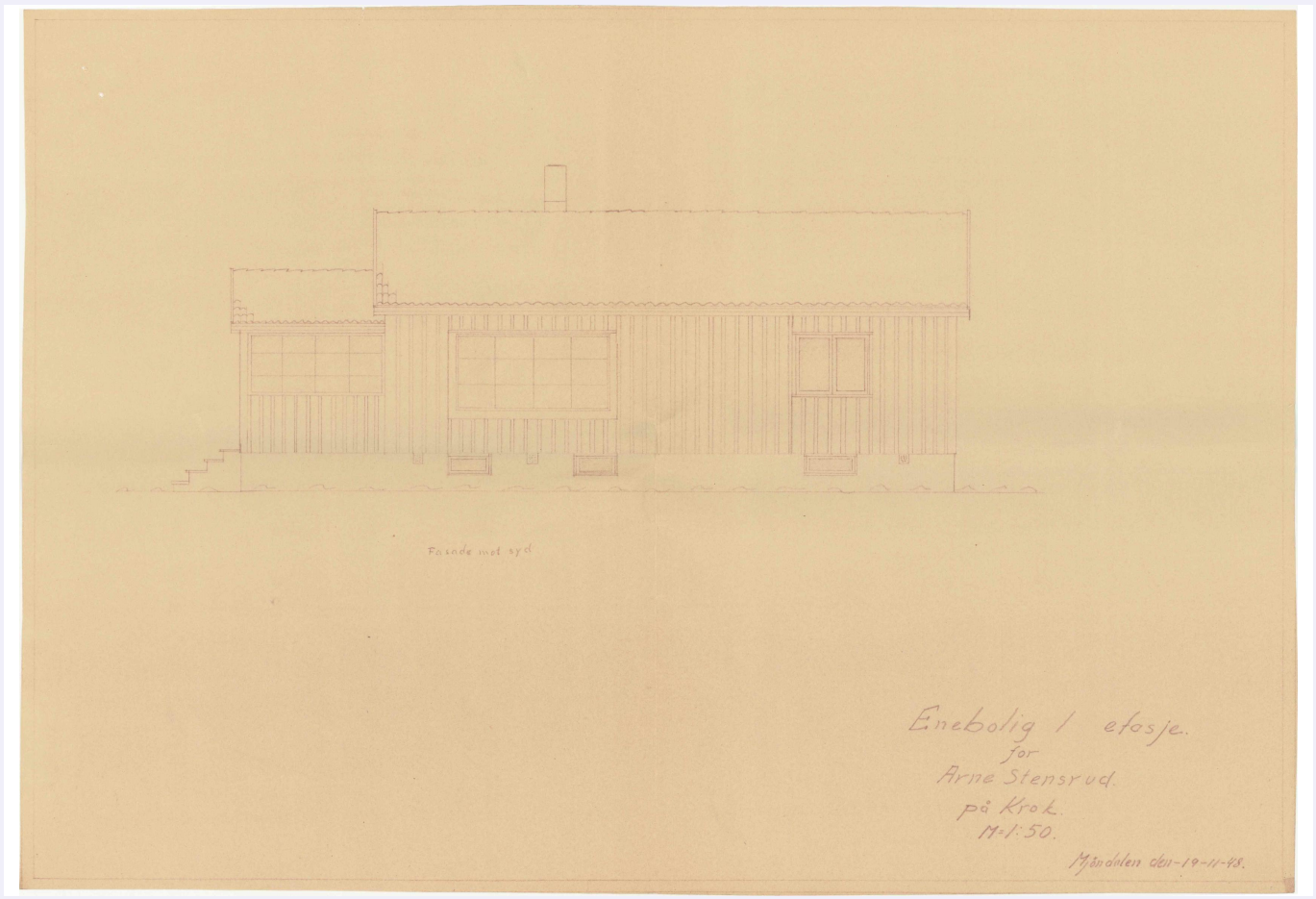
Vedlegg: Kommunalinformasjon



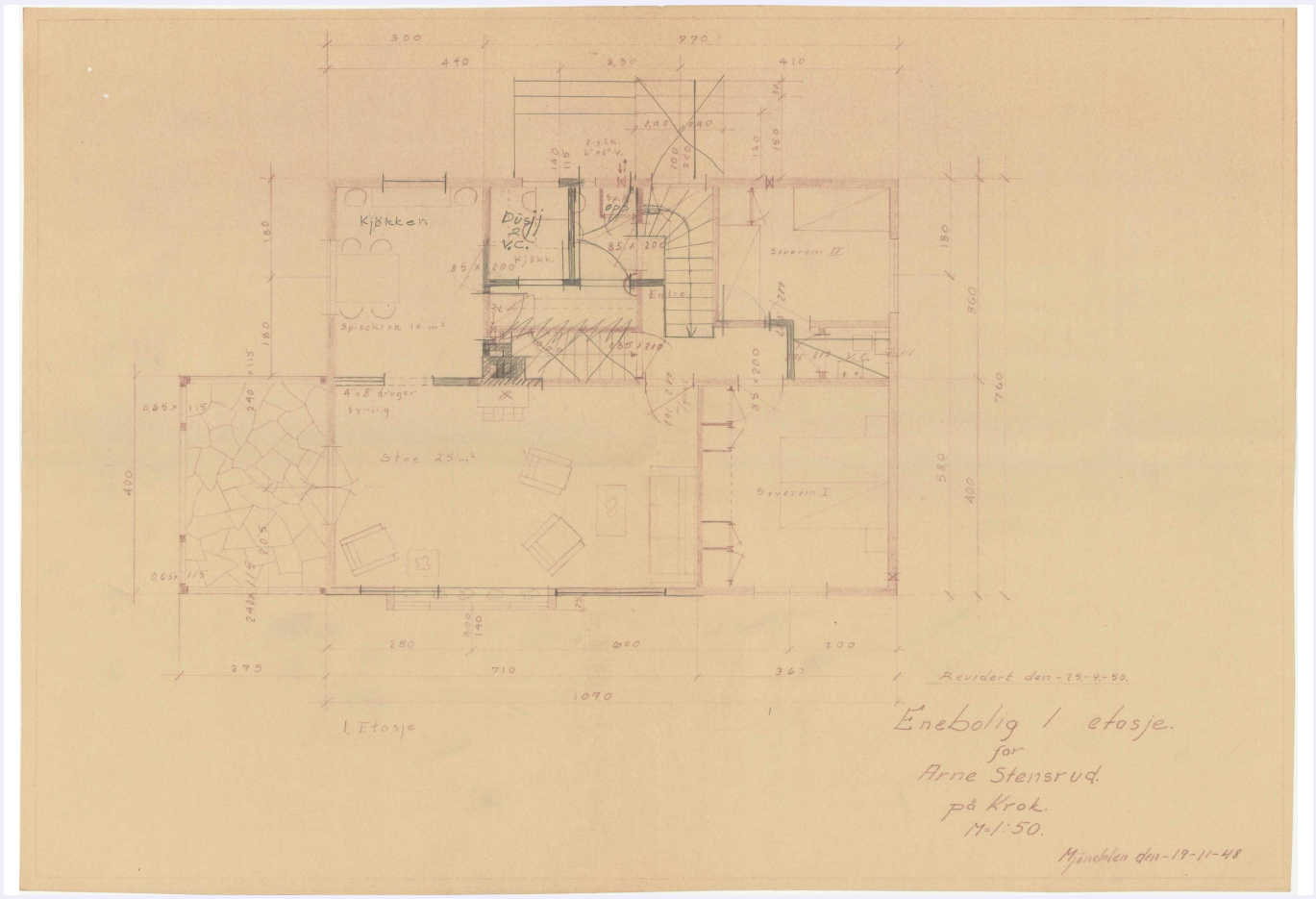


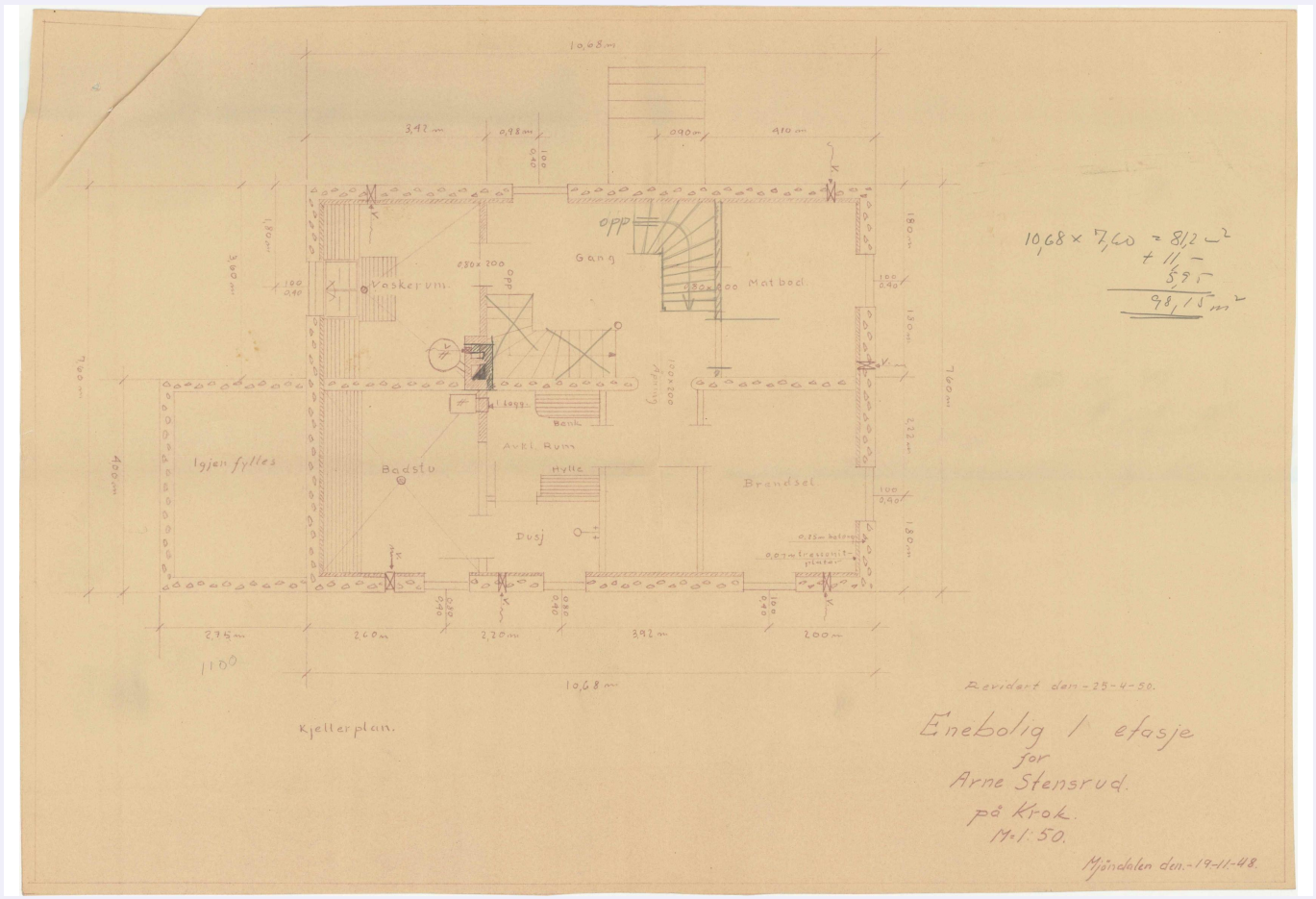
Vedlegg: Kommunalinformasjon



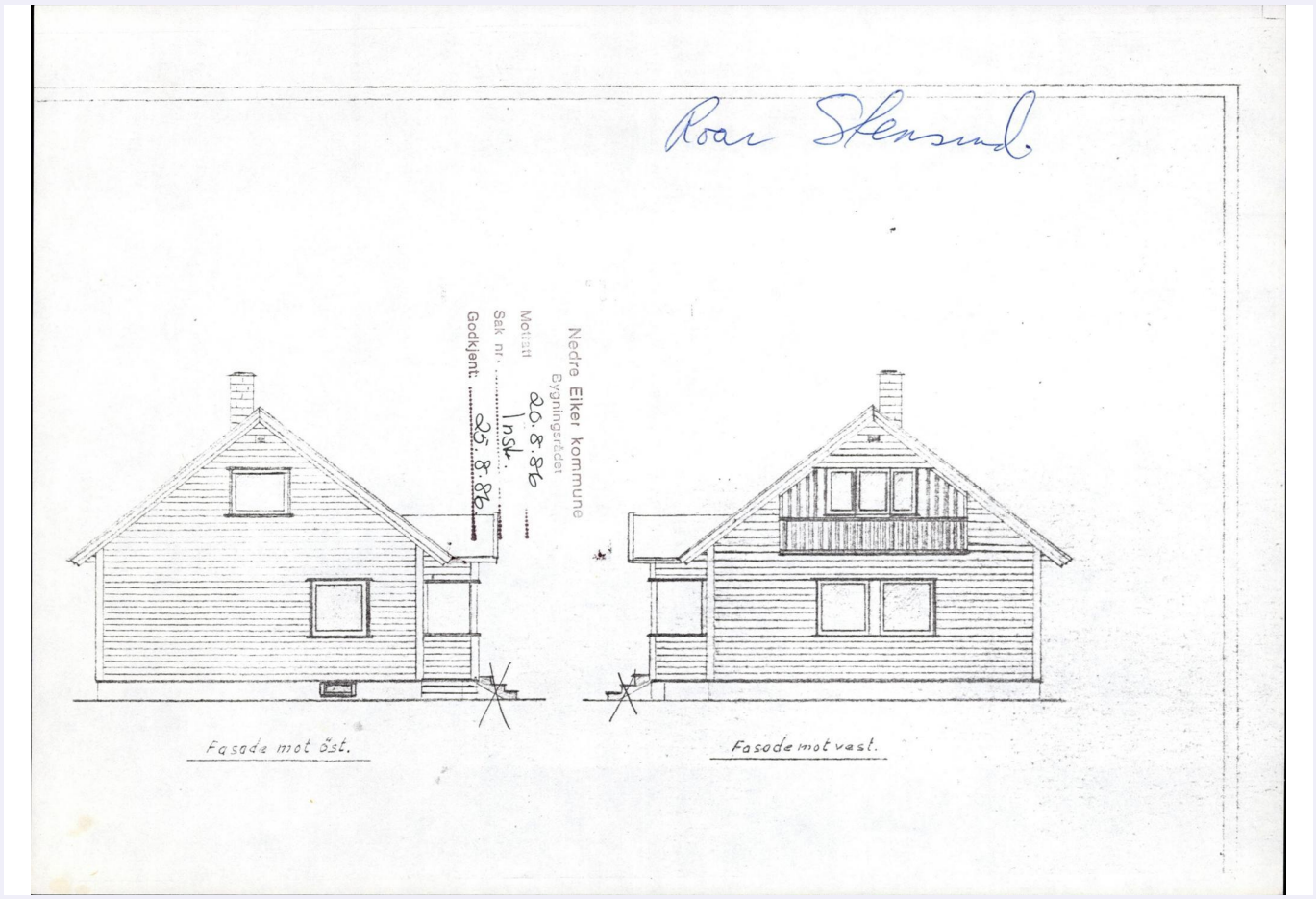


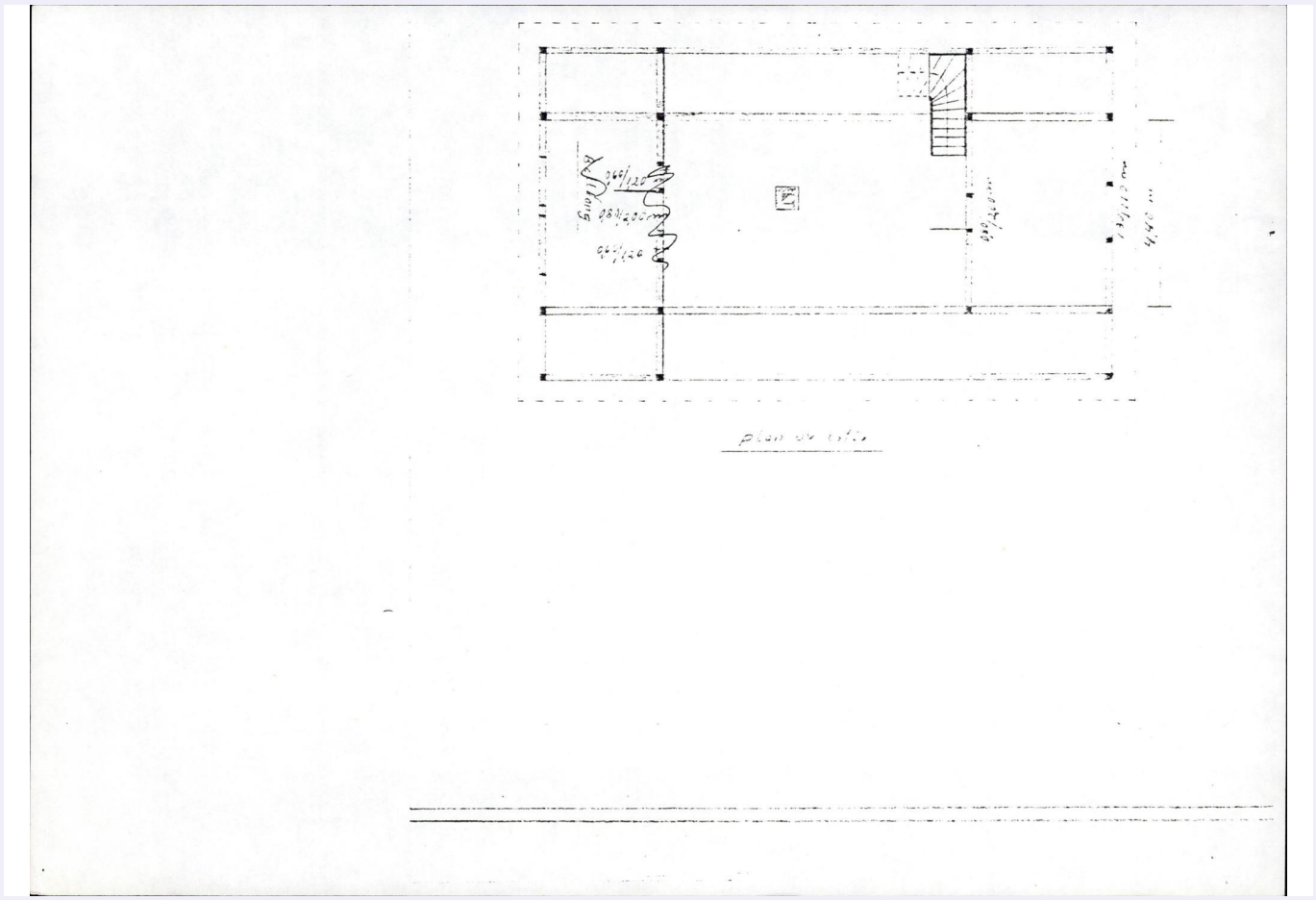
Vedlegg: Kommunalinformasjon



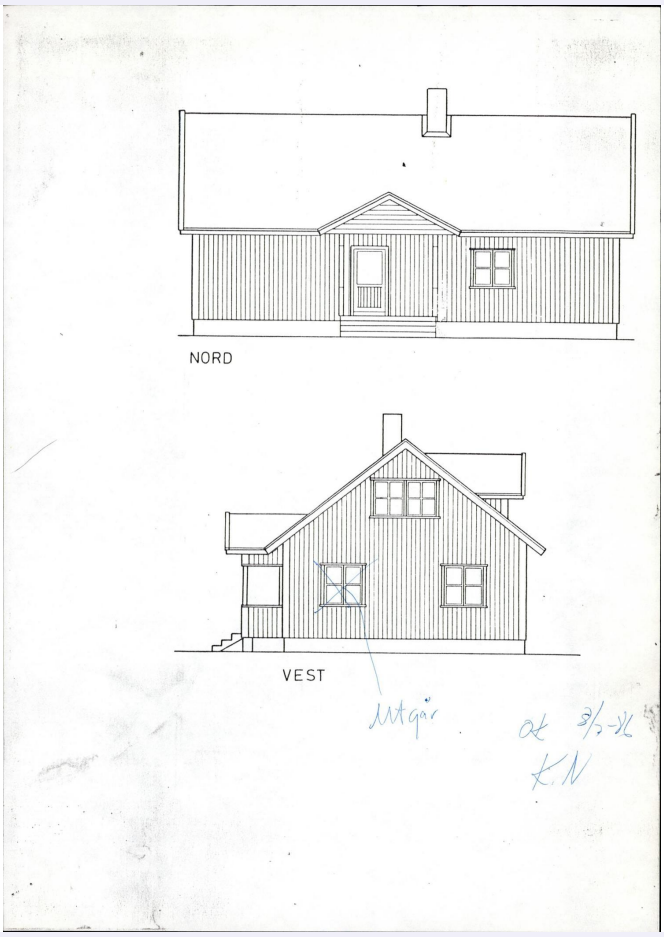


Vedlegg: Kommunalinformasjon

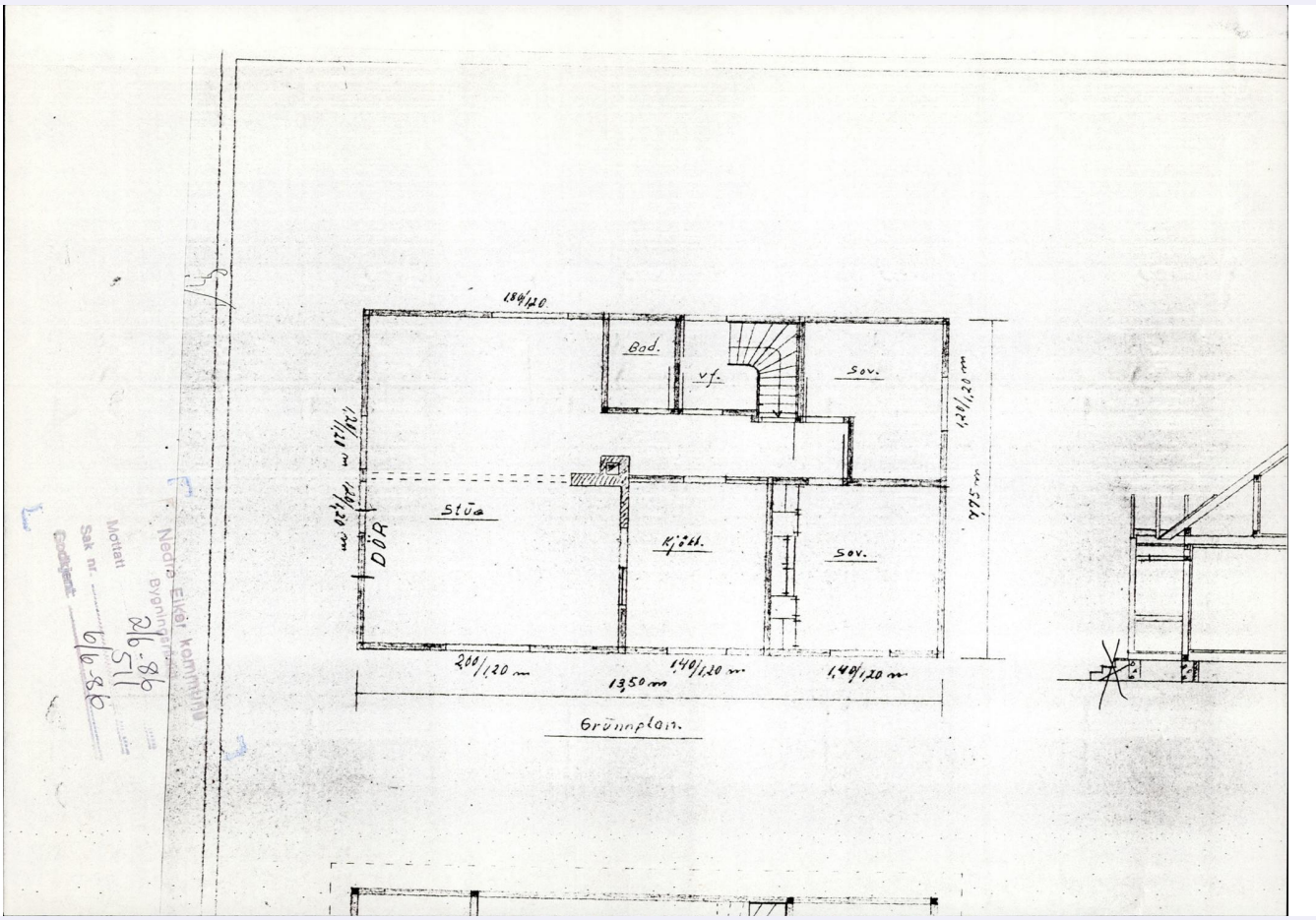


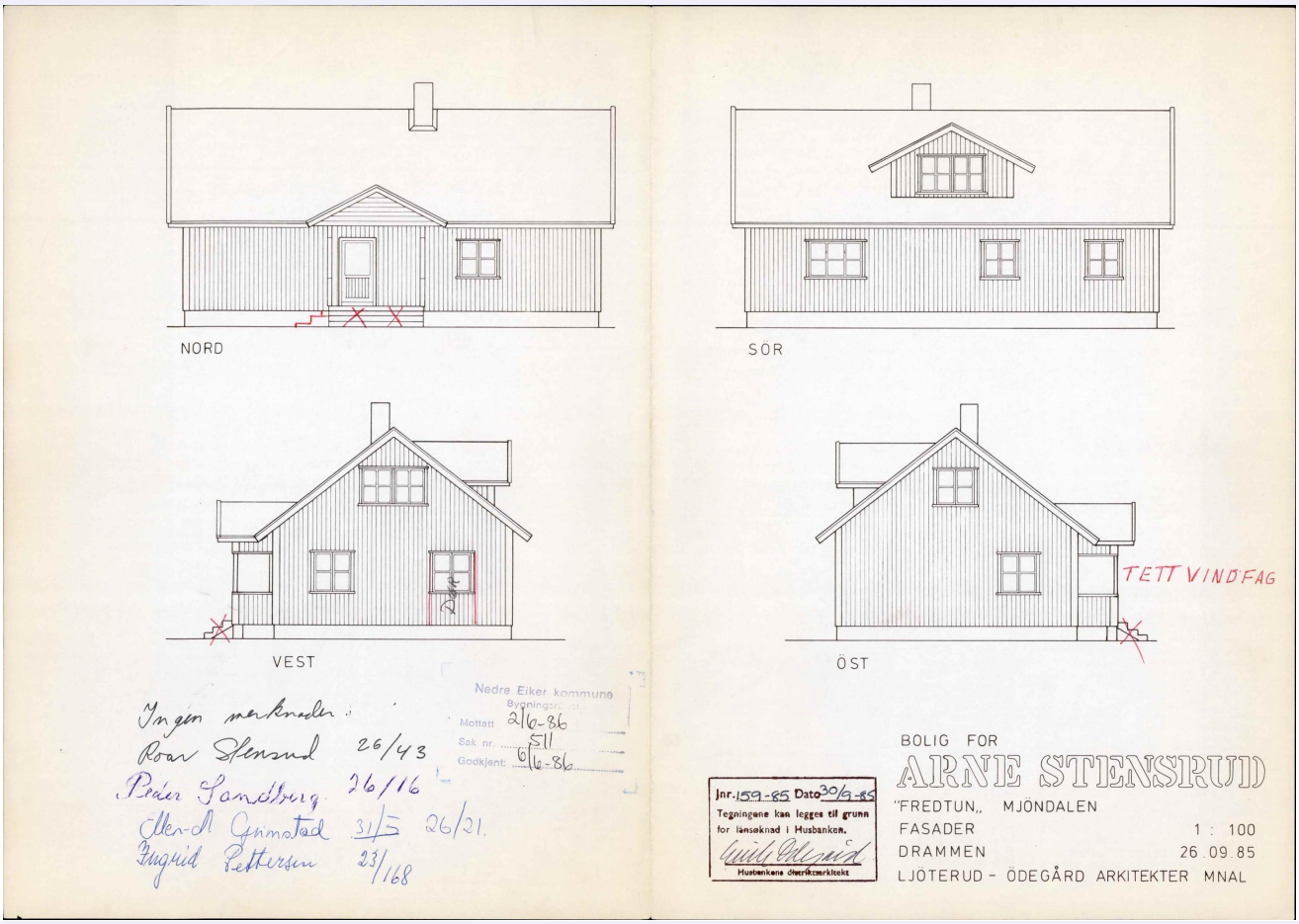


Vedlegg: Kommunalinformasjon

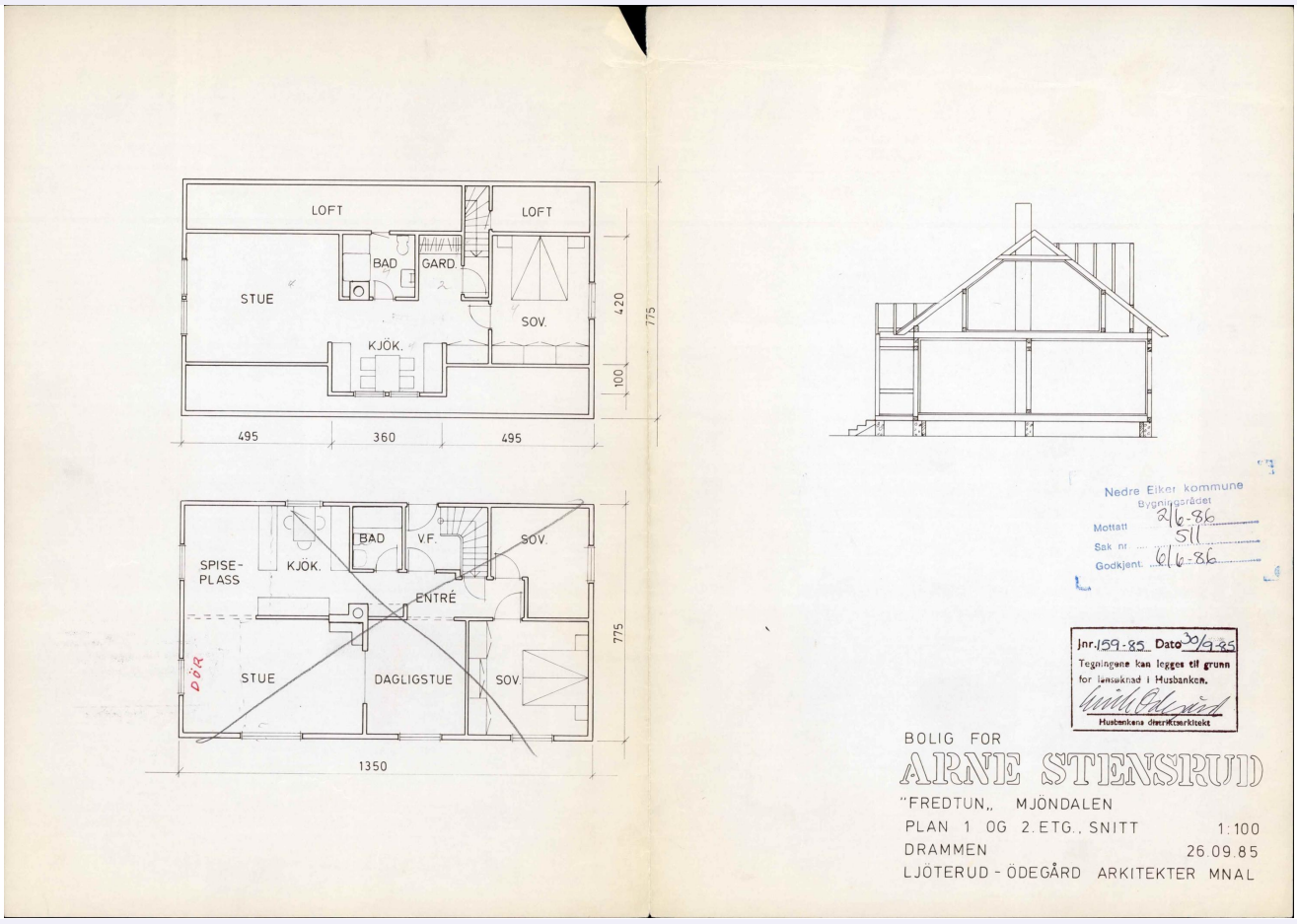


Vedlegg: Kommunalinformasjon





Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

NEDRE EIKER KOMMUNE
TEKNISK SJEF
3051 Mjøndalen - Telefon 03-82 66 80

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Gnr. 26
Bnr. 15

Arbeidssted: Bøkkeveien 37 Mjøndalen	Innlevert 3.6.86
Arbeidets art: Utbedringsarbeid	
Bygningens art:	Godkjent 6.686
Byggherre: Bjørn Arild Stensrud	
Byggemelder: Bjørn Arild Stensrud	Byggetillatelse gitt
Ansvarshavende: Arne Stensrud	

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

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

LEILIGHET I 1.ETASJE

- Tepper på gulvet
- Panel på gang og listing
- Div.malingsjobb og listing i stue
- Luftespalte på våtromsdører
- Gelender på begge sider av innvendig trapp

LEILIGHET I 2.ETASJE:

- Ikke ferdig.

KJELLER:

- Ikke ferdig.

UTVENDIG:

- Diverse pussing av kjeller utvendig
- Pipe over tak må pusses
- Plater på taket
- Takrenner - Stige på taket.

Arbeidet må være utført innen: - Ett år.

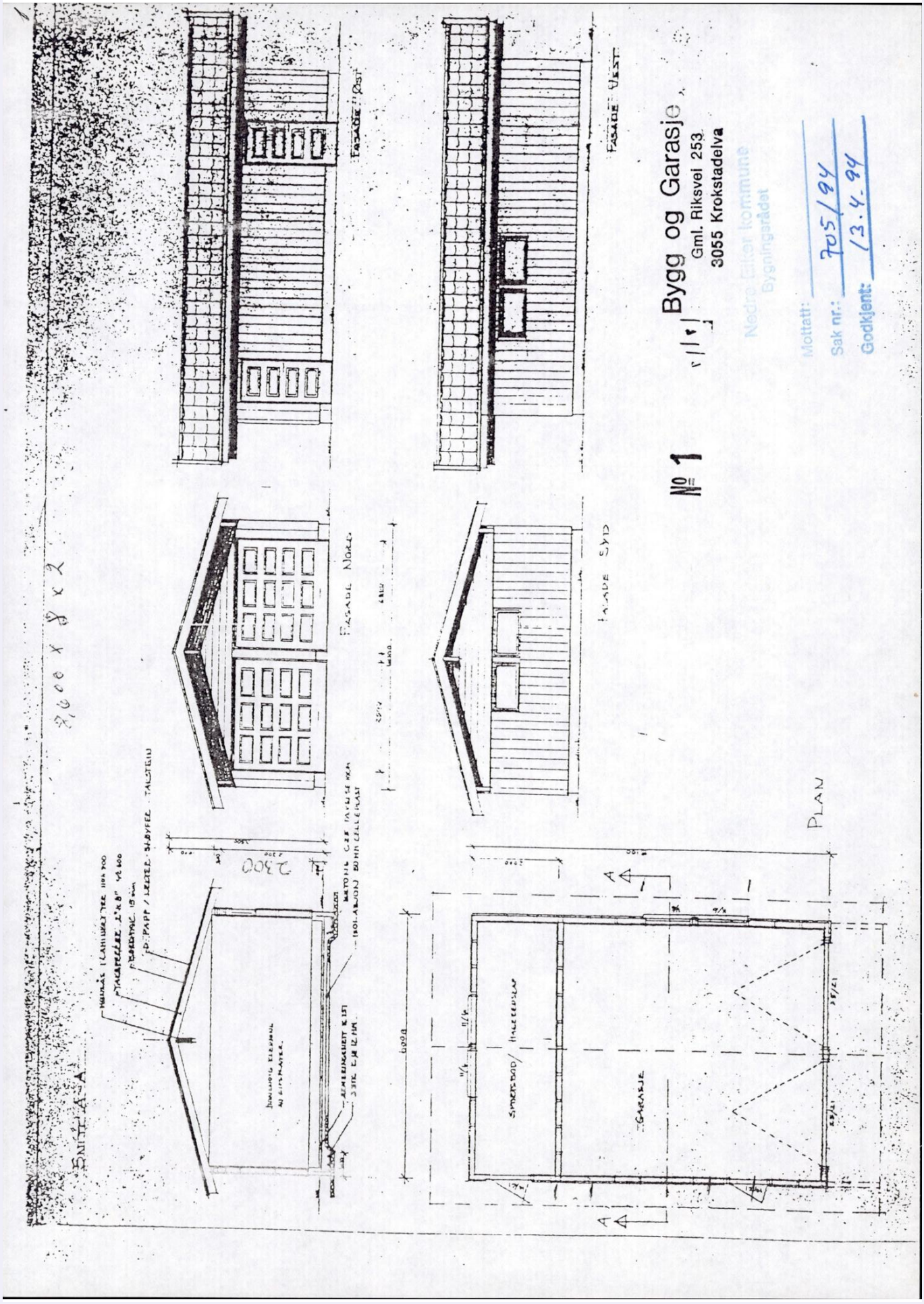
Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato		Stempel	
Mjøndalen	12.9.86	Etter fullmakt Karluf Nilsen	Karluf Nilsen Underskrift

Sendes til

☐ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☐ Byggeløyvemyndighet ☐

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune

Postadresse: Postboks 7500, 3008 Drammen

Telefon: 32 04 00 00

E-post: kommunepost@drammen.kommune.no

Utskriftsdato: 13.08.2026

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kommunenr.	3301	**Gårdsnr.**	226	**Bruksnr.**	15	**Festenr.**	0	**Seksjonsnr.**	0
Adresse:	Løkkeveien 37, 3050 MJØNDALEN								

Informasjon om ferdigattest og midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Foreligger ferdigattest for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger midlertidig brukstillatelse for oppføring av boligen:	☐	☒
Foreligger ferdigattest for senere endringer som krever ferdigattest:	☒	☐
Er bygningen(e) byggeanmeldt:	☒	☐

Kommentarer:	Vi finner ikke midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest i våre arkiver. Byggetillatelse ble gitt 19.05.1950.

Det gis ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998. Dersom bygget er omsøkt og godkjent av kommunen, vil det ikke være ulovlig å bruke bygningen selv om ferdigattest mangler.

Eventuelle ulovlige byggetiltak vil ikke automatisk være godkjent i slike saker, og tegningene som lå til grunn for byggetiltaket er de som fortsatt gjelder. Det er da byggets eier som er ansvarlig for at bygget er utført i tråd med tillatelsen.

Forbehold ved utlevering av informasjon i forbindelse med eiendomsforespørsler

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

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Drammen kommune	Kartutsnitt				Målestokk 1:1000
	Eiendom:	Gnr: 226	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
	Adresse:	Løkkeveien 37 3050 MJØNDALEN			
	Annen info:				

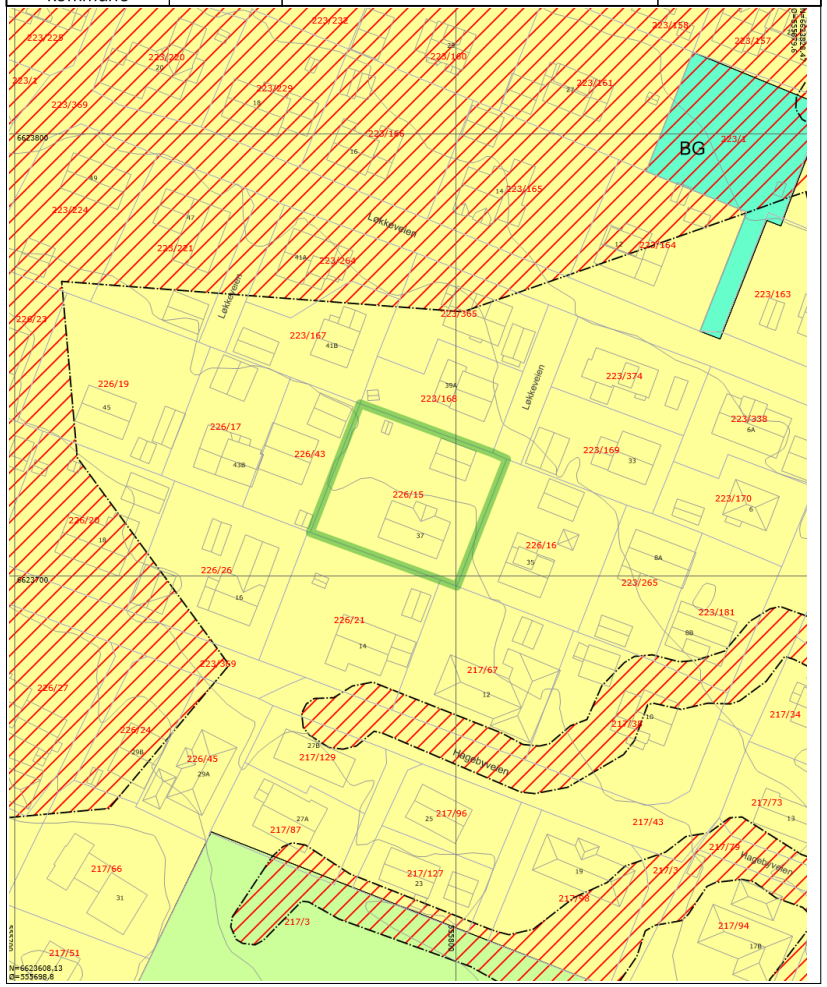


Drammen kommune

Kommuneplan

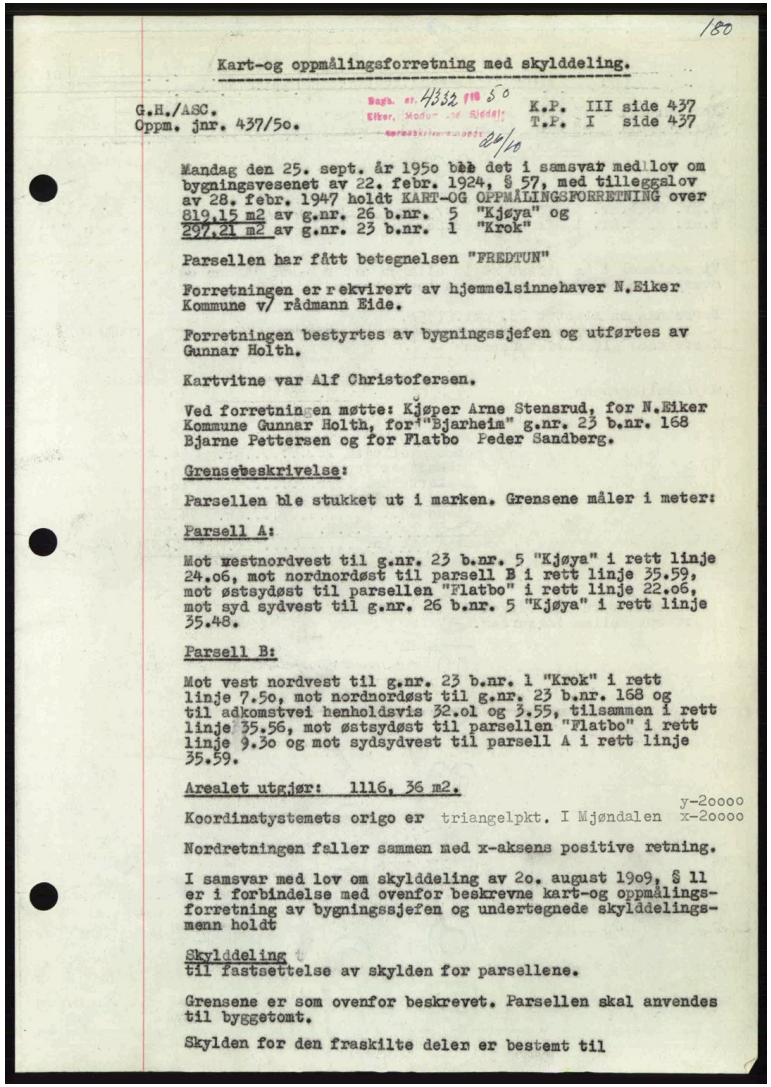
Eiendom:	Gnr: 226	Bnr: 15	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Løkkeveien 37 3050 MJØNDALEN			
Annen info:	Kommuneplanens arealdel for Drammen komm			

Målestokk 1:1000



Tegnforklaring

- Matrikkelnummer
- Kommunalveg gatenavn.
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- Eiendomsteig
- Ras- og skredfare
- Blågrønnstruktur - Nåværende
- Husnummer med bokstav
- Privatveg gatenavn.
- Bygningslinje
- Taksprang
- Høydekurve
- Grense for arealformål
- Flomfare
- LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende
- Husnummer
- Eiendomsgrense
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- KpOmråde kommuneplan gjeldende
- Grense for faresoner
- Boligbebyggelse - Nåværende



180

Kart-og oppmålingsforretning med skylddeling.

Dagb. nr. 4332 for 50
Eiker, Modum og Sigdal
Sorenskriverembetet

G.H./ASC.
Oppm. jnr. 437/5o.

K.P. III side 437
T.F. I side 437

Mandag den 25. sept. år 1950 blé det i samsvar med lov om bygningsvesenet av 22. febr. 1924, § 57, med tilleggslov av 28. febr. 1947 holdt KART-OG OPPMÅLINGSFORRETNING over
819,15 m2 av g.nr. 26 b.nr. 5 "Kjøya" og
297,21 m2 av g.nr. 23 b.nr. 1 "Krok"

Parsellen har fått betegnelsen "FREDTUN"

Forretningen er rekvirert av hjemmelsinnehaver N.Eiker Kommune v/ rådmann Eide.

Forretningen bestyrtes av bygningssjefen og utførtes av Gunnar Holth.

Kartvitne var Alf Christofersen.

Ved forretningen møtte: Kjøper Arne Stensrud, for N.Eiker Kommune Gunnar Holth, for "Bjarheim" g.nr. 23 b.nr. 168 Bjarne Pettersen og for Flatbo Peder Sandberg.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble stukket ut i marken. Grensene måler i meter:

Parsell A:

Mot vestnordvest til g.nr. 23 b.nr. 5 "Kjøya" i rett linje 24.o6, mot nordnordøst til parsell B i rett linje 35.59, mot østsydøst til parsellen "Flatbo" i rett linje 22.o6, mot syd sydvest til g.nr. 26 b.nr. 5 "Kjøya" i rett linje 35.48.

Parsell B:

Mot vest nordvest til g.nr. 23 b.nr. 1 "Krok" i rett linje 7.5o, mot nordnordøst til g.nr. 23 b.nr. 168 og til adkomstvei henholdsvis 32.o1 og 3.55, tilsammen i rett linje 35.56, mot østsydøst til parsellen "Flatbo" i rett linje 9.3o og mot sydsydvest til parsell A i rett linje 35.59.

Arealet utgjør: 1116, 36 m2.

Koordinatystemets origo er triangelpkt. I Mjøndalen y-20000 x-20000

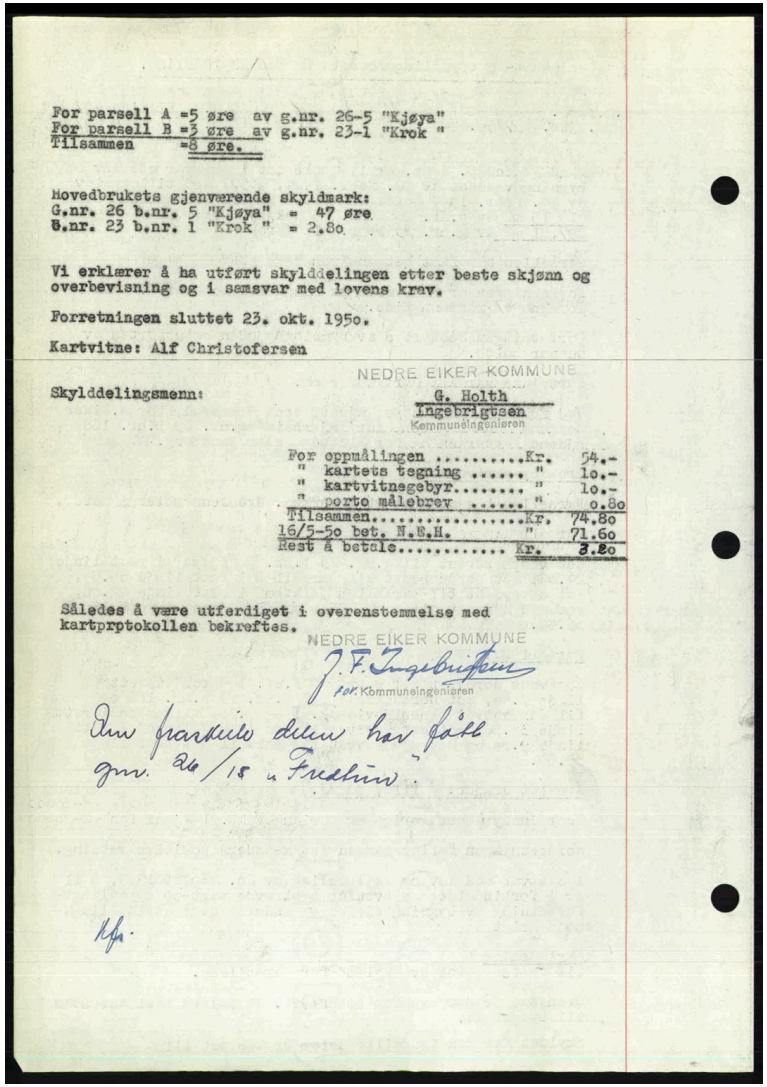
Nordretningen faller sammen med x-aksens positive retning.

I samsvar med lov om skylddeling av 2o. august 19o9, § 11 er i forbindelse med ovenfor beskrevne kart-og oppmålingsforretning av bygningssjefen og undertegnede skylddelingsmenn holdt

Skylddeling
til fastsettelse av skylden for parsellene.

Grensene er som ovenfor beskrevet. Parsellen skal anvendes til byggetomt.

Skylden for den fraskilte delen er bestemt til



For parsell A =5 øre av g.nr. 26-5 "Kjøya"
For parsell B =3 øre av g.nr. 23-1 "Krok "
Tilsammen =8 øre.

Hovedbrukets gjenværende skyldmark:
G.nr. 26 b.nr. 5 "Kjøya" = 47 øre
G.nr. 23 b.nr. 1 "Krok " = 2.8o

Vi erklærer å ha utført skylddelingen etter beste skjønn og overbevisning og i samsvar med lovens krav.

Forretningen sluttet 23. okt. 1950.

Kartvitne: Alf Christofersen

NEDRE EIKER KOMMUNE

Skylddelingsmenn: G. Holth
Ingebrigtsen
Kommuneingeniøren

For oppmålingen .....Kr.		54.-
" kartets tegning ..... "		1o.-
" kartvitnesgebyr..... "		1o.-
" porto målebrev ..... "		o.8o
Tilsammen.....Kr.		74.8o
16/5-5o bet. N.E.H. "		71.6o
Rest å betale..... Kr.		3.2o

Således å være utferdiget i overenstemmelse med kartprptokollen bekreftes.

NEDRE EIKER KOMMUNE
J. F. Ingebrigtsen
f.m. Kommuneingeniøren

Den fraskilte delen har fått gnr. 26/18 "Fredtun".

Kfp.

ambita

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 3301-226/15, Løkkeveien 37, 3050 MJØNDALEN

Risiko

Ingen alvorlig risiko funnet på eiendommen

Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	03.08.2026	Vær oppmerksom

Ikke oppdaget på eiendommen

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

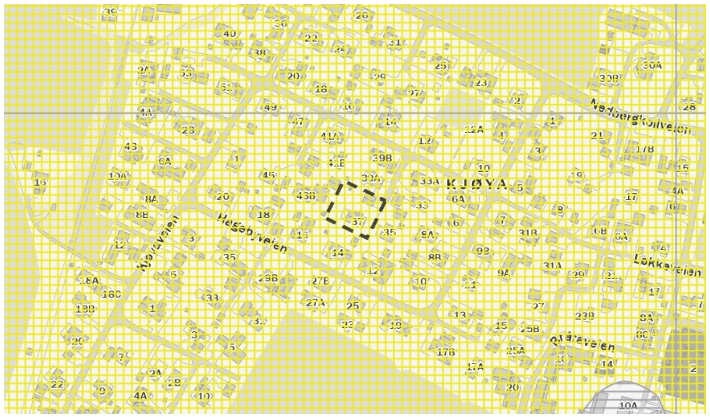
Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	20.07.2026	Ikke funnet	0.76 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.77 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	1.3 km
Flomfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	0.14 km
Forurenset grunn	03.08.2026	Ikke funnet	0.64 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	08.08.2026	Ikke funnet	0.33 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	03.08.2026	Ikke funnet	0.19 km
Kvikkleire	03.08.2026	Ikke funnet	0.02 km
Skredfaresoner	03.08.2026	Ikke funnet	13.8 km
Stormflo	06.07.2026	Ikke funnet	0.42 km
Støysoner	01.06.2026	Ikke funnet	0.11 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:	03.08.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

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

Beskrivelse

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

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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 robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL 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.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2862260042 / Karianne Skogmo, tlf. 99 03 00 18
Løkkeveien 37, 3050 Mjøndalen
Gnr. 226, bnr. 15 i Drammen kommune (Ideell andel 1/1.)

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

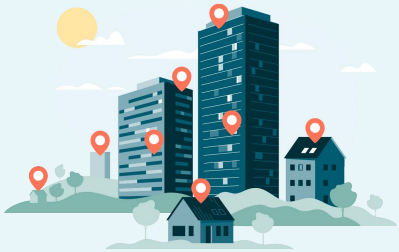
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

Oppdragsnr: 2862260042
Salgsoppgaven er sist oppdatert 26.10.2026

Karianne Skogmo
Eiendomsmegler MNEF / Avdelingsleder

990 30 018
karianne.skogmo@em1sornorge.no

EiendomsMegler 1 Sør-Norge Nedre Eiker
Postboks 336, 3051 MJØNDALEN

eiendomsmegler1.no